

**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S. A.
ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2013**

Miejsce i data publikacji: Warszawa 14 maja 2013 r.

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2013**

Spis treści

Punkt 1. Wprowadzenie	4
Punkt 2. Wybrane dane finansowe.....	5
Punkt 3. Prezentacja Grupy	6
Punkt 3.1. Struktura organizacyjna Grupy	6
Punkt 3.2. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy.....	6
Punkt 4. Główne wydarzenia	6
Punkt 5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych	6
Punkt 5.1. Zewnętrzne i wewnętrzne czynniki wpływające na działalność Grupy	6
Punkt 5.2. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne.....	9
Punkt 5.3. Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami	9
Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej	9
Punkt 5.4.1. Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej	9
Punkt 5.4.2. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2013 r. i 31 grudnia 2012 r.....	10
Punkt 5.5.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat	11
Punkt 5.5.2. Porównanie wyników finansowych za 3 miesiące zakończonych 31 marca 2013 r. z tym samym okresem roku 2012.....	12
Punkt 5.6. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych.....	13
Punkt 5.6.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.....	13
Punkt 5.6.2. Analiza przepływów pieniężnych.....	14
Punkt 5.7. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe	15
Punkt 6. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym	15
Punkt 7. Znaczące inwestycje, krajowe i zagraniczne (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne, nieruchomości), w tym inwestycje kapitałowych poza Grupą i ich metody finansowania.....	15
Punkt 8. Akcjonariusze posiadający, bezpośrednio lub pośrednio, istotny udział w kapitale zakładowym	16
Punkt 9. Akcje i prawa do akcji GTC będące w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A..	16
Punkt 10. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe	17
Punkt 11. Trwające przed sądem lub organem publicznym postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych, o łącznej wartości zobowiązań lub wierzytelności co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy.....	18

Punkt 1. Wprowadzenie

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

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

Od powstania Grupa wybudowała około 950 tys. m kw. NRA powierzchni komercyjnej (biurowej i handlowej) i około 300 tys. m kw. powierzchni mieszkalnej. Grupa sprzedała około 314 tys. m kw. NRA ukończonych nieruchomości komercyjnych i około 239 tys. m kw. powierzchni mieszkalnej.

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

- ukończone nieruchomości komercyjne o łącznej NRA wynoszącej około 612 tys. m kw. (575 tys. m kw, NRA bez aktyw przeznaczonych na sprzedaż, z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi 559 tys. m kw, NRA (522 tys. m kw. NRA bez aktyw przeznaczonych na sprzedaż);
- wybudowane mieszkania i domy o łącznej powierzchni mieszkalnej 61 tys. m kw.; oraz
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną o szacunkowej powierzchni około 1,1 miliona m kw. i pod zabudowę mieszkaniową o szacunkowej powierzchni około 618 tys. m kw.

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

Nieruchomości komercyjne Grupy obejmują nieruchomości biurowe oraz handlowe, które stanowią około 74% całkowitej wartości księgowej portfela Grupy na dzień 31 marca 2013 r. Ukończone nieruchomości Grupy na trzech największych rynkach, tj. w Polsce, Rumunii i Chorwacji stanowią odpowiednio 42%, 15% i 13% całkowitej wartości portfela nieruchomości Grupy.

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

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

W sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej 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 Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie w maju 2004 r. i są oznaczone kodem PLGTC0000037; "Obligacje", "Istniejące Obligacje" odnoszą się do obligacji wyemitowanych przez spółkę Globe Trade Centre S.A. w 2007 r. i 2008 r.; "Nowe Obligacje" odnoszą się do obligacji wyemitowanych przez spółkę Globe Trade Centre S.A. w roku 2012 oraz wprowadzonych na rynek alternatywny w grudniu 2012 r. i styczniu 2013 r. odpowiednio pod kodami PLGTC0000144 i PLGTC0000151; "Raport" odnosi się do Sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej przygotowanego zgodnie z art. 82 Pk 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.; „CEE” odnosi się do grupy krajów leżących w regionie Europy Środkowo-Wschodniej (tj. Czech, Polski, Słowacji i Węgier); „SEE” odnosi się do grupy krajów leżących w regionie Europy Południowo-Wschodniej (tj. Bułgarii, Chorwacji, Rumunii i Serbii); „NRA” „NLA”, „powierzchnia najmu netto” odnosi się do miary powierzchni będącej podstawą dla określenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych w wycenach. Dla nieruchomości komercyjnych, powierzchnia najmu netto to cała powierzchnia nieruchomości, za którą najemcy danej nieruchomości płacą czynsz, lub

przeznaczona pod wynajem. Szczegółowe zasady obliczania NRA mogą się różnić pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami ze względu na różną metodologię i standardy na poszczególnych rynkach geograficznych, w których Grupa prowadzi działalność; „Nieruchomości komercyjne” odnoszą się do nieruchomości biurowych oraz handlowych, tzn. nieruchomości które przynoszą przychody z czynszu; „PLN” lub „zł” odnosi się do waluty obowiązującej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej; „€”, „EUR” lub „euro” odnosi się do wspólnej waluty Państw Członkowskich uczestniczących w Trzecim Etapie Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej Traktatu Ustanawiającego Wspólnotę Europejską, wraz z późniejszymi zmianami.

Prezentacja informacji finansowych

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

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

Punkt 2. Wybrane dane finansowe

Poniższa tabela przedstawia wybrane historyczne dane finansowe Grupy za okresy trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2013 r. i 2012 r. Historyczne informacje finansowe powinny być interpretowane razem z Punktem 5 "Omówienie danych operacyjnych i finansowych" oraz ze śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2013 r. (łącznie z jego notami). Grupa prezentuje dane finansowe zgodnie z MSSF pochodzące ze śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2013 r.

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w Euro zostały zaczerpnięte ze śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2013 roku przygotowanego w Euro.

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

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca			
	2013 r.		2012 r.	
(w tys.), niezbadane	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowany rachunek wyników				
Przychody operacyjne	138.020	33.209	154.435	36.485
Koszty operacyjne	(49.728)	(11.965)	(57.596)	(13.607)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	88.292	21.244	96.839	22.878
Koszty sprzedaży	(3.499)	(842)	(7.475)	(1.766)
Koszty administracyjne	(2.045)	(492)	(18.133)	(4.284)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości inwestycyjnych projektów mieszkaniowych	(106.395)	(25.469)	9.759	2.345
Udział w zysku (stracie) jednostek stowarzyszonych	(769)	(185)	(2.506)	(592)
Koszty finansowe netto	(57.504)	(13.836)	(71.400)	(16.868)
Zysk/(strata) netto	(109.553)	(26.192)	12.636	3.052
Rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w tys.)	(0,30)	(0,07)	0,12	0,03
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w tys.)	319.372.990	319.372.990	219.372.990	219.372.990

Skonsolidowane przepływy środków pieniężnych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	55.705	13.403	52.586	12.442
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(33.926)	(8.239)	(87.543)	(20.682)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(134.591)	(32.384)	(31.942)	(7.546)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	838.062	200.618	531.087	127.616

Skonsolidowany bilans

Nieruchomości inwestycyjne	6.658.872	1.594.023	7.171.161	1.723.174
Zapasy	330.696	79.163	429.956	103.315
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	838.062	200.618	531.087	127.616
Aktywa łącznie	8.650.624	2.070.815	9.619.306	2.311.444
Zobowiązania długoterminowe	4.492.861	1.075.516	5.307.788	1.275.420
Zobowiązania krótkoterminowe	1.160.388	277.777	1.238.000	297.481
Kapitał własny	2.997.375	717.522	3.073.518	738.543
Kapitał podstawowy	31.937	7.082	21.937	4.741

Punkt . 3. Prezentacja Grupy**Punkt . 3.1. Struktura organizacyjna Grupy**

Struktura Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre na dzień 31 marca 2013 r. jest przedstawiona w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2013 r. w Nocie 5 *Inwestycje w podmiotach zależnych, stowarzyszonych i joint-ventures*.

Punkt . 3.2. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy

Nie zaszły żadne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą

Punkt 4. Główne wydarzenia

Następujące wydarzenia miały miejsce w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2012 r.:

- W dniu 28 lutego 2013 r. Grupa (poprzez spółkę zależną Diego Sp. z o.o.) podpisała Umowę Sprzedaży z Calobra Investments Sp. z o.o. („Calobra”), spółką z grupy Allianz Real Estate, dotyczącą sprzedaży nieruchomości Platinum Business Park V przy ul. Domaniewskiej w Warszawie.

Punkt 5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych**Punkt 5.1 Zewnętrzne i wewnętrzne czynniki wpływające na działalność Grupy**

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

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

Sytuacja gospodarcza w regionach CEE i SEE

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

Ostatni kryzys finansowy wywarł i nadal wywiera wpływ na gospodarkę krajów regionów CEE i SEE, a tym samym wpływa na działalność Grupy. W szczególności, globalny kryzys finansowy doprowadził do zakłóceń na krajowych i międzynarodowych rynkach kapitałowych, co spowodowało zmniejszenie płynności i wzrost premii za ryzyko kredytowe dla niektórych uczestników rynku, skutkując zmniejszeniem dostępnego finansowania lub „kryzysem kredytowym”, jak również kryzysem zadłużenia strefy euro. Firmy zlokalizowane w krajach CEE i SEE były szczególnie wrażliwe na tego typu zakłócenia i zmniejszenie dostępności kredytów lub wzrost kosztów finansowania. W rezultacie, wiele spółek prowadzących działalność w tych krajach doświadczyło trudności finansowych. Podobnie, w wielu przypadkach, finanse publiczne tych krajów ucierpiały na skutek spowolnienia gospodarczego i spadku popytu na ich obligacje. Wpływ światowego kryzysu gospodarczego i finansowego na działalność Grupy w 2012 r. potwierdza narażenie Grupy na ryzyko wynikające z ogólnych trendów gospodarczych.

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

Rynek nieruchomości w regionach CEE i SEE

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

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

Wycena nieruchomości

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

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

Grupa uznała zysk z aktualizacji wyceny w wysokości 184.819 zł w roku zakończonym 31 grudnia 2010 i jednocześnie poniosła straty z aktualizacji wyceny w wysokości 1.290.278 zł w roku zakończonym 31 grudnia 2011 jak również straty z aktualizacji wyceny w wysokości 468.757 zł w roku zakończonym 31 grudnia 2012. Głównymi czynnikami wpływającymi na wycenę nieruchomości Grupy w 2011 r. były spadek czynszów, oczekiwane wartości czynszów i wzrost kapitalizacji, przede wszystkim w Bułgarii, Rumunii, Chorwacji i na Węgrzech głównie w odniesieniu do inwestycyjnych nieruchomości handlowych Grupy.

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

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

Wpływ zmian kursów walutowych

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

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

Dostępność finansowania

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

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

Punkt 5.2. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

Zbycie znaczących aktywów

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

W dniu 28 lutego 2013 r. Grupa (poprzez spółkę zależną: Diego sp. z o.o.), podpisała Umowę Sprzedaży z Calobra Investments Sp. z o.o. („Calobra”), spółką z grupy Allianz Real Estate, dotyczącą sprzedaży nieruchomości Platinum Business Park V przy ul. Domaniewskiej w Warszawie.

Zakończenie realizacji projektów

W roku zakończonym 31 grudnia 2012., Grupa zakończyła realizację dwóch projektów: budynek biurowy Platinum Business Park V w Warszawie, który został sprzedany Grupie Allianz Real Estate w dniu 28 lutego 2013 r. i centrum handlowe - Galleria Burgas w Bułarii. Po zakończeniu roku Grupa przeklasyfikowała zrealizowane projekty z nieruchomości inwestycyjnych w budowie wyceniane według wartości godziwej na nieruchomości inwestycyjne. W przypadku Gallerii Burgas, Grupa poniosła straty na jej przeklasyfikowaniu z powodu aktualizacji wartości godziwej nieruchomości, co wynikało głównie z niższych niż oczekiwano poziomów czynszu w projekcie.

Punkt 5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami

Grupa nie publikowała prognozy na pierwszy kwartał/półen rok finansowy 2013 r.

Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej

Punkt 5.4.1. Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej

Nieruchomości Inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne będące własnością Grupy obejmują powierzchnie biurowe i handlowe, w tym nieruchomości w budowie. Nieruchomości inwestycyjne mogą być podzielone na: (i) ukończone nieruchomości inwestycyjne; (ii) nieruchomości inwestycyjne w budowie prezentowane według wartości godziwej; oraz (iii) nieruchomości inwestycyjne w budowie prezentowane według ceny nabycia.

Zasób działek mieszkaniowych

Grupa klasyfikuje swoje zasoby mieszkaniowe jako aktywa obrotowe lub aktywa trwałe według etapu ich zagospodarowania w ramach cyklu operacyjnego firmy. Normalny cykl operacyjny w większości przypadków przypada na okres od jednego do pięciu lat. Grupa klasyfikuje swoje zasoby mieszkaniowe, których rozpoczęcie zagospodarowania jest planowane na co najmniej rok po dniu bilansowym, jako zasób działek mieszkaniowych, który jest częścią jej aktywów trwałych.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są rozpoznawane metodą praw własności. Inwestycja jest ujmowana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej według kosztu powiększonego o zmiany w udziale Grupy w aktywach netto jednostki stowarzyszonej, mające miejsce po zakupie.

Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Aktywa przeznaczone do sprzedaży obejmują powierzchnie biurowe lub powierzchnie handlowe, które są przeznaczone do sprzedaży.

Zapasy

Zapasy dotyczą projektów mieszkaniowych w budowie i są przedstawiane według niższego z: kosztów i wartości realizowanej netto. Koszty związane z budową projektu są ujęte w zapasach.

Grupa klasyfikuje swoje zasoby mieszkaniowe jako aktywa obrotowe lub aktywa trwałe według etapu ich zagospodarowania w ramach cyklu operacyjnego firmy. Normalny cykl operacyjny w większości przypadków mieści się w okresie od jednego do pięciu lat. Aktywne projekty mieszkaniowe zalicza się do zapasów obrotowych.

Lokaty krótkoterminowe

Depozyty krótko- i długoterminowe mogą być wykorzystywane jedynie do pewnych działań operacyjnych, zgodnie z postanowieniami zawartymi w ich umowach.

Instrumenty pochodne

Instrumenty pochodne obejmują instrumenty posiadane przez Grupę w celu zabezpieczenia ryzyka związanego z wahaniami stóp procentowych i kursów walutowych. W odniesieniu do instrumentów zakwalifikowanych jako zabezpieczenia przepływów pieniężnych, część zysku lub straty na instrumencie zabezpieczającym, która zostanie uznana za efektywne zabezpieczenie, ujemnie się bezpośrednio w innych całkowitych przychodach a nieefektywną część ujemnie się w zysku lub stracie netto. Klasyfikacja zabezpieczeń w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zależy od ich dojrzałości. W przypadku instrumentów pochodnych, które nie kwalifikują się do rachunkowości zabezpieczeń, wszelkie zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej są ujmowane bezpośrednio w zysku lub stracie netto za dany rok. Wartość godziwa kontraktów na swapy procentowe *interest rate swaps* jest ustalana poprzez odniesienie do wartości rynkowej dla podobnych instrumentów.

Punkt 5.4.2. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2013 r. i 31 grudnia 2012 r.

Wartość aktywów ogółem spadła o 150.713 zł i wyniosła 8.650.624 zł na dzień 31 marca 2013 r. w porównaniu do 8.801.337 zł na dzień 31 grudnia 2012 r. Spadek ten był spowodowany głównie spadkiem wartości aktywów przeznaczonych do sprzedaży o 140.646 zł w połączeniu ze spadkiem wartości aktywów obrotowych o 85.235 zł, co zostało częściowo skompensowane wzrostem wartości aktywów trwałych o 75.168 zł.

Aktywa

Wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 61.560 zł do 6.658.872 zł na dzień 31 marca 2013 r. w porównaniu do 6.597.312 zł na dzień 31 grudnia 2012 r. Wzrost ten wynika głównie z rozpoznania różnic kursowych z przeliczenia w kwocie 144.026 zł oraz skapitalizowania wydatków w wysokości 15.311 zł, co zostało częściowo skompensowane utratą wartości nieruchomości o 68.827 zł w następstwie zmiany planu zagospodarowania dla obszaru obejmującego działkę pod budowę Galerii Bucharest, oraz aktualizacją wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych o 37.108 zł wynikającej ze wzrostu stóp kapitalizacji na rynku biurowym w Bukareszcie.

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną spadła o 1.412 zł do 632.835 zł na dzień 31 marca 2013 r. w porównaniu do 634.247 zł na dzień 31 grudnia 2012 r., głównie w wyniku sprzedaży apartamentów co skutkuje przeklasyfikowaniem kosztów sprzedanych apartamentów w kwocie 12.344 zł do rachunku zysków i strat.

Wartość aktywów przeznaczonych na sprzedaż spadła o 140.646 zł do 32.910 zł na dzień 31 marca 2013 r. w porównaniu do 173.556 zł na dzień 31 grudnia 2012 r., co było głównie spowodowane sprzedażą Platinum Business Park V w dniu 28 lutego 2013 r.

Wartość środków pieniężnych spadła o 93.627 zł do 838.062 zł na dzień 31 marca 2013 r. w porównaniu do 931.689 zł na dzień 31 grudnia 2012 r., głównie w wyniku spłaty zadłużenia, zapłaty podatku VAT oraz inwestycji w nieruchomości.

Pasywa

Wartość kredytów i obligacji spadła o 19.516 zł do 4.672.091 zł na dzień 31 marca 2013 r. w porównaniu do 4.652.575 zł na dzień 31 grudnia 2012 r., głównie w wyniku spłaty kredytu dotyczącego Platinum Business Park V w następstwie sprzedaży nieruchomości.

Kapitał własny

Kapitały spadły o 30.878 zł do 2.997.375 zł na dzień 31 marca 2013 r. w porównaniu do 3.028.253 zł na dzień 31 grudnia 2012 r., głównie w wyniku rozpoznania straty za pierwszy kwartał roku 2013.

Punkt 5.5. Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Punkt 5.5.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat

Przychody z działalności operacyjnej

Przychody z działalności operacyjnej obejmują:

- przychody z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych, który składa się z comiesięcznych płatności czynszu płaconego przez najemców nieruchomości inwestycyjnych Grupy dla powierzchni biurowych lub handlowych wynajmowanych tym najemcom. Przychody z najmu są ujmowane jako przychód przez okres najmu;
- przychody z tytułu usług, które obejmują opłaty ponoszone przez najemców nieruchomości inwestycyjnych Grupy na pokrycie kosztów usług świadczonych przez Grupę w odniesieniu do ich najmu; oraz
- przychody z sprzedaży domów i mieszkań, które obejmują przychody ze sprzedaży domów lub mieszkań, które są uznawane, jeśli takie domy lub mieszkania zostały w znacznej części wybudowane, zaakceptowane przez klienta a znaczna część kwoty wynikającej z umowy sprzedaży została zapłacona przez nabywcę.

Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej obejmują:

- koszty wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług, które składają się wszystkie koszty związane z usługami zarządzania świadczonymi dla poszczególnych najemców w nieruchomościach Grupy - koszty usług powinny być pokryte przychodami z tytułu usług; oraz
- koszty własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych, które obejmują koszty związane z budową sprzedanych nieruchomości mieszkalnych. Koszty związane z budową nieruchomości mieszkalnych poniesione w okresie ich budowy są kapitalizowane w zapasach. Gdy przychód zostanie już uznany, wtedy wykazuje się koszty z tytułu sprzedanych nieruchomości.

Marża brutto na działalności operacyjnej

Marża brutto na działalności operacyjnej równa się przychodom z działalności operacyjnej pomniejszonym o koszty działalności.

Koszty sprzedaży

Koszty sprzedaży obejmują:

- prowizje brokerskie i podobne opłaty poniesione na wynajem lub sprzedaż powierzchni;
- koszty reklamy; oraz
- związane wynagrodzenia i związane z nimi

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne obejmują:

- wynagrodzenie, zarządzanie koszty zarządzania i inne wydatki, które obejmują wynagrodzenia wszystkich pracowników, którzy nie są bezpośrednio zaangażowani w sprzedaż lub wynajem;
- rezerwy na rzecz programu motywacyjnego opartego na akcjach, który został przyznany kluczowym pracownikom;
- koszty związane ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych;
- koszty audytu, doradców prawnych i innych;
- wydatki biurowe;
- koszty amortyzacji obejmują amortyzację rzeczowych aktywów trwałych Grupy;
- zyski lub straty z wymiany; oraz

- inne.

Zysk/(strata) z aktualizacji wyceny/utraty wartości aktywów

Zysk (strata) netto z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie odzwierciedla zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie.

Przychody/(koszty) finansowe netto

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

Koszty finansowe obejmują odsetki od pożyczek oraz kosztów odroczonego zadłużenia. Koszty finansowania zewnętrznego są ujmowane w okresie, w którym zostały poniesione, z wyjątkiem tych, które są bezpośrednio związane z budownictwem. W takim przypadku, koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane jako część kosztu danego składnika aktywów. Koszty finansowania zewnętrznego obejmują odsetki oraz różnice kursowe.

Ponadto przychody lub koszty finansowe obejmują rozliczenia aktywów finansowych i zysku lub straty wynikających ze zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych, które nie są kwalifikowane do rachunkowości zabezpieczeń.

Opodatkowanie

Podatek dochodowy od zysku lub straty za rok obrotowy obejmuje podatek bieżący oraz podatek odroczony. Podatek bieżący to spodziewany podatek od dochodu do opodatkowania za dany rok przy zastosowaniu obowiązujących na dzień bilansowy stawek podatkowych oraz wszelkie zmiany należnego podatku w odniesieniu do lat poprzednich. W większości przypadków, Grupa sprzedaje spółki będące właścicielami nieruchomości zamiast samych nieruchomości, po części dlatego, że w niektórych krajach sprzedaż nieruchomości zazwyczaj podlega podatkowi od przekazania nieruchomości i/lub VAT.

Punkt 5.5.2. Porównanie wyników finansowych za 3 miesiące zakończonych 31 marca 2013 r. z tym samym okresem roku 2012

Przychody operacyjne

Przychody operacyjne spadły o 16.415 zł i wyniosły 138.020 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2013 r. Przychody ze sprzedaży domów i mieszkań spadły o 8.505 zł z uwagi na spadek zapasów i spowolnienie sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych. Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług spadły o 7.910 zł w wyniku straty przychodów na skutek sprzedaży Platinum Bussines Park, co zostało częściowo skompensowane przychodami z nowo oddanych budynków oraz wzrostem poziomu najmu.

Koszty operacyjne

Koszty operacyjne spadły o 7.868 zł i wyniosły 49.728 zł za 3 miesiące zakończony 31 marca 2013 r., głównie w wyniku spadku kosztów własnych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych o 7.913 zł w wyniku spadku sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych. Wynika to z faktu, że po sprzedaży nieruchomości mieszkalnej, którą Grupa klasyfikuje jako zapasy, Grupa rozpoznaje w swoim rachunku wyników koszty, które były poniesione w związku z budową tych nieruchomości ale skapitalizowane w zapasach.

Zysk brutto z działalności operacyjnej

Zysk brutto z działalności operacyjnej spadły o 8.547 zł i wyniósł 88.292 zł za 3 miesiące zakończony 31 marca 2013 r. W szczególności strata brutto z działalności mieszkaniowej wzrosła do 258 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2013 r. z 334 zł zysku za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2012 r. Zysk brutto z wynajmu za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2013 r. spadł o 7.955 zł do 88.550 z 96.505 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2012 r. Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2013 r. wyniosła 70%.

Koszty sprzedaży

Koszty sprzedaży spadły o 3.976 zł i wyniosły 3.499 zł za 3 miesiące zakończony 31 marca 2013 r., głównie z uwagi na spadek aktywności w obszarze sprzedaży i wynajmu, zgodnie z wzrostem poziomu wynajmu oraz sprzedaży projektów mieszkaniowych.

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne spadły o 16.088 zł i wyniosły 2.045 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2013 r. wobec 18.133 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2012 r. głównie z uwagi na odwrócenie rezerw na koszty związane z programem opcji menadżerskich. Koszty administracyjne po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego spadły o 36% i wyniosły 11.762 zł wobec 18.322 zł głównie z uwagi na cięcie kosztów.

Strata z aktualizacji wartości aktywów/utrata wartości aktywów netto

Strata z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów netto Grupy i utrata wartości inwestycji mieszkaniowych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2013 r. wyniosła 106.335 zł w porównaniu do 9.759 zł zysku za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2012 r. Strata z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów netto Grupy i utrata wartości inwestycji mieszkaniowych, głównie wynika ze zmiany planu zagospodarowania (będącej następstwem zmian prawnych w Rumunii) dla obszaru obejmującego działkę pod budowę Gallerii Bucharest oraz wzrostu rentowności w Bukareszcie

Koszty finansowe netto

Koszty finansowe netto spadły o 13.896 zł i wyniosły 57.504 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2013 r. wobec 71.400. zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2012 r.

Koszty finansowe spadły o 22.103 zł do 55.189 zł, głównie w wyniku spadku poziomu zadłużenia w wyniku spłaty kredytów dotyczących Platinum Business Park oraz spłaty obligacji.

Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych

Udział w stratach jednostek stowarzyszonych wyniósł 769 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2013 r. w porównaniu do 2.506 zł starty w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2012 r.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2013 r. wyniósł 24.088 zł. Pierwotne zobowiązania podatkowe Grupy ujemne się w związku z wartością jej aktywów wyrażoną w walucie lokalnej każdego z krajów, w którym takie aktywa się znajdują.

Strata netto

Strata netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2013 r. wyniosła 109.553 zł w porównaniu do zysku 12.636 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2012 r. na skutek rozpoznania zysku z aktualizacji wartości aktywów inwestycyjnych.

Punkt 5.6. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Punkt 5.6.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.

Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności operacyjnej.

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej to środki pieniężne, które Grupa generuje w wyniku swojej działalności i składa się z wpływów pieniężnych z działalności wynajmu i sprzedaży projektów mieszkaniowych.

Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej.

Inwestycyjne przepływy pieniężne to łączna zmiana pozycji gotówkowej Grupy wynikająca z zysków (lub strat) z inwestycji na rynkach finansowych, z nieruchomości inwestycyjnych i działalności spółek zależnych, jak również zmiany wynikające z kwot wydatkowanych na inwestycje w środki trwałe, takie jak rzeczowe aktywa trwałe.

Przepływy pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej.

Przepływy pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej stanowią, między innymi, wypłatę dywidend gotówkowych, otrzymanie wpływów z kredytów lub obligacji i emisji akcji.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Saldo środków pieniężnych składa się z gotówki w bankach. Środki pieniężne w bankach są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych na podstawie stóp dziennego oprocentowania depozytów bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na okresy od jednego dnia do trzech miesięcy, w zależności od bieżącego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne, i są oprocentowane według odpowiednich krótkoterminowych stóp depozytowych. Całość gotówki, bez względu na kwotę, jest deponowana w bankach. Wszystkie środki pieniężne i ich ekwiwalenty są dostępne do wykorzystania przez Grupę.

Punkt 5.6.2. Analiza przepływów pieniężnych

Poniższa tabela przedstawia wyciąg z przepływów pieniężnych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2013 r. i 2012 r.:

Sprawozdanie skondensowane	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2013	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2012
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	55.705	52.586
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Zakup aktywów trwałych lub spółek zależnych	(32.538)	(91.209)
Sprzedaż aktywów lub udziałów w jednostkach zależnych, po odliczeniu wykorzystanych środków pieniężnych i podatku	(12.901)	-
Pozostałe dywidendy, odsetki i podobne koszty	11.513	3.666
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	(33.926)	(87.543)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z kredytów długoterminowych	790	151.988
Splata kredytów długoterminowych	(84.905)	(136.323)
Odsetki zapłacone	(36.482)	(51.793)
Koszt pozyskania kredytu	(79)	(2.836)
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu krótkoterminowych depozytów	(13.915)	7.022
Przepływy pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej	134.591	(31.942)
Wpływ różnic kursowych z przeliczenia	18.638	(27.963)
Zwiększenie / (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(94.174)	(94.862)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku	931.689	625.949
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku	837.515	531.087
Środki pieniężne ujęte w kwocie aktywów przeznaczonych do sprzedaży	547	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku zgodnie ze skonsolidowanym sprawozdaniem z sytuacji finansowej	838.062	531.087

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wyniosły 55.705 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2013 r., w porównaniu do 52.586 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2012 r., co wynikało przede wszystkim ze sprzedaży Platinum Business Park.

Inwestycje w nieruchomości i inwestycje z nimi powiązane wyniosły 32.538 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2013 r., co związane jest głównie z ulepszeniem istniejących nieruchomości.

Przepływy pieniężne z działalności finansowej wyniosły 134.591 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2013 r., w porównaniu do 31.942 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2012 r., głównie w wyniku spłaty pożyczek w kwocie 84.905 zł oraz spłaty odsetek w kwocie 36.482 zł. W pierwszym kwartale 2013 r. Grupa spłaciła kredyt związany z Platinum Business Park.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 marca 2013 r. wyniosły 838.062 zł, w porównaniu do 531.087 zł na dzień 31 marca 2012 r. Grupa utrzymuje swoje środki pieniężne w formie lokat bankowych głównie w walucie euro, w różnych międzynarodowych bankach.

Punkt 5.7. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

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

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

Na dzień 31 marca 2013 r., zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 4.492.861 zł, w porównaniu do 5.307.788 zł na dzień 31 marca 2012 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 31 marca 2013 r. wyniosło 4.671.415 zł, w porównaniu do 5.444.926 zł na dzień 31 marca 2012 r. Kredyty i pożyczki Grupy są denominowane w euro, za wyjątkiem obligacji korporacyjnych, które są denominowane w złotych, jednak w odniesieniu do niektórych obligacji zawarte zostały odpowiednie transakcje swap, przez co zadłużenie przypadające na lata 2013-2014 zostało skutecznie przekształcone na euro. Kredyty udzielone Grupie to kredyty dla projektów, tzn. w każdym przypadku zostały udzielone konkretnej spółce zależnej, która jest właścicielem nieruchomości stanowiącej podstawę udzielenia kredytu i która zarządza danym projektem.

Wartość wskaźnika kredytu do wartości (loan to value, LTV) Grupy wyniosła 55% na dzień 31 marca 2013 r., w porównaniu do 60% na dzień 31 marca 2012 r. Strategia Grupy zakłada utrzymanie tego wskaźnika na poziomie pomiędzy 40% i 60%.

Punkt 6. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym

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

Punkt 7. Znaczące inwestycje, krajowe i zagraniczne (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne, nieruchomości), w tym inwestycje kapitałowych poza Grupą i ich metody finansowania

Grupa nie posiada żadnych znaczących krajowych lub zagranicznych inwestycji innych niż inwestycje bezpośrednie w nieruchomości przeznaczone do budowy lub przez firmy, które posiadają przedmiotowe nieruchomości.

Punkt 8. Akcjonariusze posiadający, bezpośrednio lub pośrednio, istotny udział w kapitale zakładowym

Tabela poniżej przedstawia akcjonariuszy Spółki posiadających znaczący udział w kapitale zakładowym na dzień 31 marca 2013 r. Tabela została sporządzona na podstawie informacji uzyskanych bezpośrednio od akcjonariuszy.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	% kapitału zakładowego	Liczba głosów	% głosów
GTC Real Estate Holding B.V. ¹	88.635.914	27,75%	88.635.914	27,75%
ING OFE	39.377.015	12,33%	39.377.015	12,33%
AVIVA OFE	32.060.010	10,04%	32.060.010	10,04%
PZU OFE	21.487.266	6,73%	21.487.266	6,73%

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

Punkt 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 14 maja 2013 r., będący dniem publikacji niniejszego raportu kwartalnego oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (sprawozdania rocznego za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 r.) w dniu 11 marca 2013 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.

Członek Zarządu	Saldo na dzień 14 maja 2013 r.	Zmiana od dnia 11 marca 2013 r.
Piotr Kroenke	298.811	bez zmian
Erez Boniel	128.000	bez zmian
Yovav Carmi	0	bez zmian
Mariusz Kozłowski	0	bez zmian
Jacek Wachowicz	0	bez zmian
Witold Zatoński	0	bez zmian
Razem	426.811	

Akcje fantomowe posiadane przez członków Zarządu

Poniższa tabela przedstawia akcje fantomowe, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Zarządu na dzień 31 marca 2013 r., oraz zmiany w ich posiadaniu od 31 grudnia 2012 r. Sposób rozliczenia akcji fantomowych przyznanych członkom Zarządu ustalonych przez Radę Nadzorczą.

Członek Zarządu	Saldo na dzień 31 marca 2013 r.	Zmiana od dnia 31 grudnia 2012 r.
Piotr Kroenke	583.764	wzrost o 32.196
Erez Boniel	583.764	wzrost o 32.196
Yovav Carmi	270.837	wzrost o 30.093
Mariusz Kozłowski	385.764	wzrost o 32.196
Jacek Wachowicz	154.214	wzrost o 3.762
Witold Zatoński	299.094	wzrost o 22.566

Akcje GTC posiadane przez członków Rady Nadzorczej

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Rady Nadzorczej Spółki na dzień 14 maja 2013 r., będący dniem publikacji niniejszego raportu kwartalnego oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (sprawozdania rocznego za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 r.) w dniu 11 marca 2013 r. Informacje przedstawione w tabeli zostały ujawnione na podstawie informacji uzyskanych od członków naszej Rady Nadzorczej na podstawie art. 160 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Członek Rady Nadzorczej	Saldo na dzień 14 maja 2012 r.	Zmiana od dnia 11 marca 2013 r.
Alain Ickovics	0	bez zmian
David Brush	0	bez zmian
Krzysztof Gerula	2.474	bez zmian
Mariusz Grendowicz	7.000	bez zmian
Yosef Grunfeld	0	bez zmian
Artur Kucharski ¹	0	bez zmian
Wojciech Napiórkowski ¹	0	bez zmian
Shouky Oren	0	bez zmian
Guy Elias	0	bez zmian
Marcin Murawski	0	bez zmian
Jarosław Karasiński	0	bez zmian
Dariusz Stolarczyk	0	bez zmian

¹stan na dzień 22 kwietnia 2013 r.

Akcje fantomowe GTC posiadane przez członków Rady Nadzorczej

Poniższa tabela przedstawia akcje fantomowe, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Rady Nadzorczej na dzień 31 marca 2013 r., oraz zmiany w ich posiadaniu od 31 grudnia 2012 r.

Członek Rady Nadzorczej	Saldo na dzień 31 marca 2013 r.	Zmiana od dnia 31 grudnia 2012 r.
Alain Ickovics	651.932	wzrost o 651.932
David Brush	0	bez zmian
Krzysztof Gerula	0	bez zmian
Mariusz Grendowicz	0	bez zmian
Yosef Grunfeld	0	bez zmian
Artur Kucharski	0	bez zmian
Wojciech Napiórkowski	0	bez zmian
Shouky Oren	0	bez zmian
Guy Elias	0	bez zmian
Marcin Murawski	0	bez zmian
Jarosław Karasiński	0	bez zmian
Dariusz Stolarczyk	0	bez zmian

Punkt 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.

Punkt 11. Trwające przed sądem lub organem publicznym postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych, o łącznej wartości zobowiązań lub wierzytelności co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy

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

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA
31 MARCA 2013 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 31 marca 2013 roku
 (w tysiącach PLN)

	Nota	31 marca 2013 (niebadane)	31 marca 2012 (niebadane)	31 grudnia 2012
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Nieruchomości inwestycyjne	11	6.658.872	7.171.161	6.597.312
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	12	302.139	313.897	299.358
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	10	169.640	227.061	172.007
Pożyczki udzielone i inne należności		91.585	90.802	89.662
Rzeczowe aktywa trwałe		7.298	7.766	7.281
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego		29.580	35.952	29.983
Depozyty długoterminowe		11.697	-	-
Pozostałe aktywa trwałe		205	1.007	245
		7.271.016	7.847.646	7.195.848
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		32.910	564.492	173.556
Aktywa obrotowe				
Zapasy	12	330.696	429.956	334.889
Należności		23.648	27.899	21.741
Naliczone przychody		2.811	1.153	3.544
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków		15.603	39.352	16.099
Należności z tytułu podatku dochodowego		6.103	6.517	5.883
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		19.132	22.818	11.983
Depozyty krótkoterminowe		110.643	148.386	106.105
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		838.062	531.087	931.689
		1.346.698	1.207.168	1.431.933
AKTYWA RAZEM		8.650.624	9.619.306	8.801.337

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 31 marca 2013 roku
 (w tysiącach PLN)

-	Nota	31 marca 2013 (niebadane)	31 marca 2012 (niebadane)	31 grudnia 2012
PASYWA				
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał podstawowy	14	31.937	21.937	31.937
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		1.440.155	1.021.867	1.440.155
Kapitał zapasowy		65.543	90.028	65.083
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(90.026)	(157.921)	(104.062)
Różnice kursowe z przeliczenia		510.114	528.638	444.783
Zyski zatrzymane		1.123.508	1.638.329	1 218.760
		3.081.231	3.142.878	3.096.656
Udziały niekontrolujące		(83.856)	(69.360)	(68.403)
Kapitał własny razem		2.997.375	3.073.518	3.028.253
Zobowiązania długoterminowe				
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	13	3.790.594	4.487.408	3.748.720
Depozyty od najemców		19.671	22.335	19.460
Inne zobowiązania długoterminowe		7.473	6.255	7.101
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych		13.556	2.168	22.824
Instrumenty pochodne		148.223	276.975	142.539
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		513.344	512.647	489.672
		4.492.861	5.307.788	4.430.316
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania do spłaty po sprzedaży aktywów		113.119	-	112.298
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania		112.443	160.624	137.723
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	13	768.378	957.518	791.557
Depozyty od najemców		1.713	-	1.676
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		5.681	5.776	141.174
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		9.942	4.415	9.730
Instrumenty pochodne		135.477	87.219	132.302
Otrzymane zaliczki		13.635	22.448	16.308
		1.160.388	1.238.000	1.342.768
PASYWA RAZEM		8.650.624	9.619.306	8.801.337

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 trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku
 (w tysiącach PLN)

	Nota	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2013 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2012 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Przychody operacyjne	7	138.020	154.435	617.668
Koszty operacyjne	8	(49.728)	(57.596)	(239.273)
Zysk brutto z działalności operacyjnej		88.292	96.839	378.395
Koszty sprzedaży		(3.499)	(7.475)	(16.514)
Koszty administracyjne		(2.045)	(18.133)	(79.017)
Zysk/strata z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	11	(105.935)	9.759	(413.836)
Utrata wartości projektów mieszkaniowych		(460)	-	(54.921)
Pozostałe przychody		428	597	1.594
Pozostałe koszty		(3.973)	(2.976)	(19.230)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych		(27.192)	78.611	(203.529)
Zysk/ (strata) z tytułu różnic kursowych, netto		(6.720)	2.789	12.078
Przychody z tytułu odsetek		4.405	5.892	21.482
Koszty finansowe		(55.189)	(77.292)	(301.111)
Udział w stracie jednostek stowarzyszonych		(769)	(2.506)	(41.817)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(85.465)	7.494	(512.897)
Podatek dochodowy		(24.088)	5.142	(28.617)
Zysk (strata) za rok		(109.553)	12.636	(541.514)
Przypadający/a:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej		(95.252)	26.179	(393.390)
Akcjonariuszom niekontrolującym		(14.301)	(13.543)	(148.124)
Zysk na jedną akcję (PLN)	15	(0,30)	0,12	(1,46)
Rozwodniony zysk na jedną akcję (PLN)	15	(0,30)	0,12	(1,46)

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 trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku
 (w tysiącach PLN)

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2013 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2012 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Zysk (strata) za okres/rok	(109.553)	12.636	(541.514)
Zysk/ (strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	17.825	(6.520)	55.861
Podatek dochodowy	(3.342)	1.103	(11.027)
Zysk/ (strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających	14.483	(5.417)	44.834
Różnice kursowe z przeliczenia transakcji zagranicznych	63.732	(174.141)	(256.445)
Całkowity dochód/ (strata) za okres/rok, netto	(31.338)	(166.922)	(753.125)
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej	(15.885)	(157.000)	(606.565)
Akcjonariuszom niekontrolującym	(15.453)	(9.922)	(146.560)

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów.

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM
 za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 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
Saldo na 1 stycznia 2012 roku	21.937	1.021.867	77.346	(153.926)	707.822	1.612.150	3.287.196	(90.981)	3.196.215
Inne całkowite dochody	-	-	-	(3.995)	(179.184)	-	(183.179)	3.621	(179.558)
Zysk/(strata) za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku	-	-	-	-	-	26.179	26.179	(13.543)	12.636
Całkowity dochód/ (strata) za okres	-	-	-	(3.995)	(179.184)	26.179	(157.000)	(9.922)	(166.922)
Inne transakcje	-	-	699	-	-	-	699	-	699
Nabycie akcji od udziałowców niekontrolujących	-	-	11.478	-	-	-	11.478	31.543	43.021
Płatności w formie akcji własnych	-	-	505	-	-	-	505	-	505
Saldo na 31 marca 2012	21.937	1.021.867	90.028	(157.921)	528.638	1.638.329	3.142.878	(69.360)	3.073.518

	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
Saldo na 1 stycznia 2012	21.937	1.021.867	77.346	(153.926)	707.822	1.612.150	3.287.196	(90.981)	3.196.215
Inne całkowite dochody	-	-	-	49.864	(263.039)	-	(213.175)	1.564	(211.611)
Zysk / (strata) za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku	-	-	-	-	-	(393.390)	(393.390)	(148.124)	(541.514)
Całkowity dochód / (strata) za rok	-	-	-	49.864	(263.039)	(393.390)	(606.565)	(146.560)	(753.125)
Inne transakcje	-	-	1.921	-	-	-	1.921	-	1.921
Emisja akcji	10.000	418.288	-	-	-	-	428.288	-	428.288
Nabycie udziałów niekontrolujących	-	-	(14.689)	-	-	-	(14.689)	169.138	154.449
Płatności w formie akcji własnych	-	-	505	-	-	-	505	-	505
Saldo na 31 grudnia 2012	31.937	1.440.155	65.083	(104.062)	444.783	1.218.760	3.096.656	(68.403)	3.028.253
Inne całkowite dochody	-	-	-	14.036	65.331	-	79.367	(1.152)	78.215
Zysk/(strata) za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku	-	-	-	-	-	(95.252)	(95.252)	(14.301)	(109.553)
Całkowity dochód/ (strata) za okres	-	-	-	14.036	65.331	(95.252)	(15.885)	(15.453)	(31.338)
Inne transakcje	-	-	460	-	-	-	460	-	460
Saldo na 31 marca 2013	31.937	1.440.155	65.543	(90.026)	510.114	1.123.508	3.081.231	(83.856)	2.997.375

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 trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku
 (w tysiącach PLN)

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2013 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2012 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2012
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:			
Zysk / (strata) brutto	(85.465)	7.494	(512.897)
Korekty o pozycje:			
Aktualizacja wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	106.395	(9.759)	468.757
Udział w (zysku)/ stracie jednostek stowarzyszonych	769	2.506	41.817
Strata na sprzedaży środków trwałych i innych	848	-	900
(Zysk)/ strata z tytułu różnic kursowych, netto	4.040	(7.573)	(13.379)
Przychody finansowe	(4.405)	(5.892)	(21.482)
Koszty finansowe	55.189	77.292	301.111
Płatności w formie akcji własnych	(9.717)	(189)	21.003
Amortyzacja	540	635	2.055
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	68.194	64.514	287.885
Spadek/ (wzrost) stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(8.977)	-	6.261
Spadek/ (wzrost) stanu zapasów	11.870	17.317	66.529
Wzrost/ (spadek) stanu zaliczek otrzymanych	(2.984)	(2.193)	(5.466)
Wzrost/ (spadek) stanu depozytów od najemców	(71)	-	2.959
Wzrost/ (spadek) stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(10.839)	(25.486)	(25.382)
Przepływy środków pieniężnych z/ (wykorzystane w) działalności operacyjnej	57.193	54.152	332.786
Podatek dochodowy zapłacony	(1.488)	(1.566)	(10.324)
Środki pieniężne netto z/ (wykorzystane w) działalności operacyjnej	55.705	52.586	322.462
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(32.538)	(90.371)	(197.925)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	135.551	-	588.768
Nabycie udziałów w jednostkach stowarzyszonych	-	(838)	(829)
Nabycie jednostek zależnych , po potrąceniu przejętych środków pieniężnych (a)	-	-	(57.416)
Podatek/VAT od sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(148.452)	-	95.786
Odsetki otrzymane	3.267	4.593	16.627
Koszty pozyskania najemców	-	(927)	(4.181)
Pożyczki udzielone	(1.621)	-	(2.356)
Splata udzielonych pożyczek	9.867	-	19.130
Środki pieniężne netto z/ (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(33.926)	(87.543)	457.604

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

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
 za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku
 (w tysiącach PLN)

PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:			
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-	445.000
Koszty związane z emisją akcji	-	-	(16.712)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	790	151.988	556.613
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(84.905)	(136.323)	(1.158.525)
Odsetki zapłacone	(36.482)	(51.793)	(286.534)
Koszty pozyskania kredytów	(79)	(2.836)	(5.918)
Spadek/ (wzrost) stanu depozytów krótkoterminowych	(13.915)	7.022	47.742
Środki pieniężne netto z/ (wykorzystane w) działalności finansowej	(134.591)	(31.942)	(418.334)
Różnice kursowe z przeliczenia	18.638	(27.963)	(54.819)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(94.174)	(94.862)	306.913
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu/roku	931.689	625.949	625.949
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu/roku	837.515	531.087	932.862
Środki pieniężne ujęte w kwocie aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	547	-	(1.173)
Środki pieniężne i ich ekwiwalentny na koniec roku/okresu zgodnie ze śródrocznym skróconym sprawozdaniem z sytuacji finansowej	838.062	531.087	931.689

(a) Nabycie udziałów w jednostkach zależnych, pomniejszone o nabywane środki pieniężne

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2013 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2012 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(59.819)
Kapitał obrotowy (po potrąceniu nabytych środków pieniężnych)	-	-	2.403
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych, pomniejszone o przejęte środki pieniężne	-	-	(57.416)

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

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 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”).

W działalności spółek Grupy nie występuje sezonowość.

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

Głównym akcjonariuszem Spółki na dzień 31 marca 2013 roku jest GTC Real Estate Holding N.V., który jest w posiadaniu 88.635.914 akcji stanowiących 27,75% kapitału akcyjnego Spółki.

2. Waluty funkcjonalne i sprawozdawcze

Walutą obowiązującą na terenie Polski jest polski złoty (PLN).

Walutą funkcjonalną GTC jest euro. Walutą funkcjonalną niektórych spółek zależnych od GTC jest waluta inna 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” opisanej 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 Grupy, 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”) i zatwierdzonymi przez UE.

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 skonsolidowane 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 2012 roku. Śródroczny wynik finansowy nie jest wyznacznikiem dla określenia wyniku finansowego Grupy za cały rok obrotowy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy opisuje działalność gospodarczą Grupy, 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. Grupa zaspokaja swoje bieżące zapotrzebowanie na kapitał obrotowy poprzez generowanie wpływu środków pieniężnych z tytułu wynajmu i sprzedaży.

3. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych (ciąg dalszy)

Operacje finansowe Grupy 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 pozwala na najbardziej efektywne i elastyczne zarządzanie przepływem środków pieniężnych Grupy i powinna być kontynuowana. Wsparcie dla 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 Grupy, co może wpłynąć na koszty operacyjne i dostępność finansowania bankowego w dającej się przewidzieć przyszłości.

Z wyjątkiem przypadków opisanych w nocie 13, na dzień 31 marca 2013 roku jednostki wchodzące w skład Grupy nie złamały warunków umów kredytowych.

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, przynajmniej 12 miesięcy.

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

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 na dzień 31 marca 2013 roku nie wystąpiła dodatkowa istotna utrata wartości aktywów.

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 Europejską.

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 2012 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2013 roku:

- Zmiany do MSR 19 Świadczenia pracownicze* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Prezentacja pozycji pozostałych całkowitych dochodów* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2012 roku lub później,
- Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2012 roku lub później w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,
- 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 dnia 1 lipca 2011 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,
- MSSF 13 Wycena według wartości godziwej* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,
- KIMSF 20 Koszty usuwania nadkładu w fazie produkcyjnej w kopalni odkrywkowej*– mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku,

-Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: Pożyczki rządowe – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,

-Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2012 roku) – zmiany mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później.

Następujące nowe standardy, zmiany w obowiązujących standardach oraz interpretacjach zostały wydane, ale nie są skuteczne na rok 2013.

-Faza pierwsza standardu MSSF 9 Instrumenty Finansowe: Klasyfikacja i wycena – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2015 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE. W kolejnych fazach Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zajmuje się rachunkowością zabezpieczeń i utratą wartości. Zastosowanie pierwszej fazy MSSF 9 będzie miało wpływ na klasyfikację i wycenę aktywów finansowych Grupy. Grupa dokonała oceny tego wpływu w powiązaniu z innymi fazami, gdy zostaną one opublikowane, w celu zaprezentowania spójnego obrazu,

-MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,

-MSSF 11 Wspólne przedsięwzięcia – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,

-MSSF 12 Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,

-Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12 Przepisy przejściowe – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,

-MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,

-MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,

-Zmiany do MSR 32 Instrumenty finansowe- Prezentacja: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku,

-Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 oraz MSR 27 Jednostki inwestycyjne (opublikowane dnia 31 października 2012 roku) – mające zastosowanie dla okresów

rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania niezatwierdzone przez UE.

Spółka nie zastosowała z wyprzedzeniem żadnego standardu, interpretacji lub zmian, które zostały opublikowane, lecz nie weszły w życie. Zarząd jest w trakcie analizy wpływu tych zmian.

Zarząd jest w trakcie analizy wpływu powyższych nowych standardów, zmian w obowiązujących standardach i interpretacji na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe w okresie ich początkowego zastosowania.

Klasyfikacja zapasów oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

Spółka klasyfikuje swoje zapasy w postaci lokali mieszkalnych oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową 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 trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 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	31 marca 2013	31 marca 2012	31 grudnia 2012
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 ") (w likwidacji)	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 ") (w likwidacji)	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.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC GK Office Sp. z o.o. ("GTC GK Office ")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Com 1 Sp. z o.o. ("GTC Com 1")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Karkonoska Sp. z o.o. (uprzednio GTC Wrocław Office)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Ortal Sp. z o.o. (uprzednio 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. (uprzednio GTC Cyril)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC UBP Sp. z o.o. (uprzednio GTC Com 3)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Wilson Park Sp. z o.o. (uprzednio GTC Com 4)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Moderna Sp. z o.o. (uprzednio GTC Com 5)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
CH Wilanów Sp. z o.o. („CH Wilanów")	GTC S.A.	Polska	100%	50%	100%
Alfa Development Inwestycje sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Corius sp. z o.o. (uprzednio Sigma development)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Centrum Światowida sp. z o.o. („Centrum Światowida")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Światowida Development sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	-	100%	-
Mieszkania Światowida sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Omega Development Inwestycje Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Epsilon 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.

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 marca 2013	31 marca 2012	31 grudnia 2012
GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd. ("GTC Hungary")	GTC S.A.	Węgry	100%	100%	100%
Budapest Investments B.V.	GTC Hungary	Holandia	100%	100%	100%
Budapest Offices B.V.	GTC Hungary	Holandia	100%	100%	100%
Vaci Ut 81-85 Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Riverside Apartments Kft. ("Riverside")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Centre Point I. Kft. ("Centre Point I")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Centre Point II. Kft. ("Centre Point II")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Spiral Holding Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Spiral I.Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Spiral II. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
River Loft Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
SASAD Resort Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	50,1%	100%
Albertfalva Kft. ("Szeremi Gate")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
GTC Metro Kft (poprzednio "Jazmin Ingatlan Kft.")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
SASAD Resort Offices Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Toborzó Széplak Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Mastix Champion Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
GTC Renaissance Plaza Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
SASAD II Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Amarantan Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Abritus Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Immo Buda Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Szemi Ingatlan Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Preston Park Kft.	GTC Hungary	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 Ukraine	Ukraina	90%	90%	90%
GTC Real Estate Investments Russia B.V. ("GTC Russia", poprzednio GTC Moldova)	GTC S.A.	Holandia	100%	100%	100%
Yatelsis Viborgskaya Limited of Nicosia ("YVL") (*)	GTC Russia	Cypr	50%	50%	50%
GTC Development Service SPB	GTC Russia	Rosja	-	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 Slovakia	Holandia	70%	70%	70%
GTC Real Estate Management s.r.o.	GTC Slovakia	Słowacja	100%	100%	100%
GTC Real Estate Park s.r.o.	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%	70%
GTC Vinohradis Piazza S.R.O	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%	70%
GTC Jarossova S.R.O	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%	70%
GTC Hill S.R.O	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%	70%
GTC Vinohradis Villas S.R.O	GTC Slovakia	Słowacja	70%	70%	70%
GTC Real Estate Vinohrady s.r.o. ("GTC Vinohrady")	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%	70%
GTC Real Estate Vinohrady 2 s.r.o. ("GTC Vinohrady 2")	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%	70%

* Konsolidacja metodą proporcjonalną

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 marca 2013	31 marca 2012	31 grudnia 2012
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 Croatia	Chorwacja	100%	100%	100%
Euro Structor d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	70%	70%	70%
Marlera Golf LD d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	80%	80%	80%
Nova Istra Idaeus d.o.o.	Marlera Golf LD d.o.o.	Chorwacja	80%	80%	80%
GTC Nekretnine Istok d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	80%	80%	80%
GTC Nekretnine Jug. d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	100%	100%	100%
GTC Sredisnja tocka d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	100%	100%	100%
GTC Nekretnine Zapad d.o.o.	GTC Croatia	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 Romania	Rumunia	100%	100%	100%
Galleria Shopping Center S.R.L. (poprzednio "International Hotel and Tourism S.R.L.")	GTC Romania	Rumunia	100%	100%	100%
Bucharest Properties B.V.	GTC Romania	Holandia	100%	100%	100%
Green Dream S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	100%	100%	100%
Titulescu Investments B.V. ("Titulescu")	GTC Romania	Holandia	100%	100%	100%
Aurora Business Complex S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	71,5%	71,5%	71,5%
Yasmine Residential Complex S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	100%	100%	100%
Bucharest City Gate B.V. ("BCG")	GTC Romania	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 Romania	Rumunia	100%	100%	100%
National Commercial Centers B.V.	GTC Romania	Holandia	100%	52%	100%
Mercury Commercial Center S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	100%	100%	100%
Venus Commercial Center S.R.L.	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	100%	84,9%	100%
Mars Commercial Center S.R.L.	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	100%	70%	100%
Beaufort Commercial Center S.R.L.	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	100%	70%	100%
Fajos S.R.L.	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	100%	70%	100%
City Gate S.R.L.	Bucharest City Gate B.V.	Rumunia	58,9%	58,9%	58,9%
Brightpoint Investments Limited	GTC Romania	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 Romania	Rumunia	100%	100%	100%
Operetico Enterprises Ltd.	GTC Romania	Cypr	66,7%	66,7%	66,7%
Bucharest Tower Investments B.V.	GTC Romania	Holandia	100%	100%	100%
Ana Tower Offices S.R.L. (*)	Bucharest Tower Investments B.V.	Rumunia	50%	50%	50%
Deco Intermed S.R.L.	Operetico Enterprises Ltd.	Rumunia	66,7%	66,7%	66,7%
GML American Regency Pipera S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	66,7%	66,7%	66,7%

* Konsolidacja metodą proporcjonalną.

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 marca 2013	31 marca 2012	31 grudnia 2012
GTC Real Estate Investments Bulgaria BV („GTC Bulgaria”)	GTC S.A.	Holandia	100%	100%	100%
Galeria Stara Zagora AD	GTC Bulgaria	Bulgaria	75%	75%	75%
Galeria Burgas JSC	GTC Bulgaria	Bulgaria	80%	80%	80%
Galeria Varna JSC	Galeria Ikonovov GmbH	Bulgaria	65%	65%	65%
GTC Business Park EAD	GTC Bulgaria	Bulgaria	100%	100%	100%
NRL EAD	GTC Bulgaria	Bulgaria	100%	100%	100%
Galeria Ikonovov GmbH	GTC Bulgaria	Austria	65%	65%	65%
GTC Yuzhen Park EAD (“GTC Yuzhen”)	GTC Bulgaria	Bulgaria	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%

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku
Dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

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

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych.

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 marca 2013	31 marca 2012	31 grudnia 2012
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%
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC Ukraine	Cypr	49,9%	49,9%	49,9%
Europort LTD	Emerging investment	Izrael	9,9%	9,9%	9,9%

6. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym

W dniu 28 lutego 2013 r. Spółka podpisała ostateczną umowę sprzedaży budynku Platinum V za kwotę 135,4 mln złotych (32,5 mln euro). W tym samym dniu Spółka w pełni spłaciła pożyczkę w kwocie 42,1 mln złotych (10,1 mln euro) związaną z tym składnikiem aktywów.

W dniu 12 marca 2013 roku Izba Deputowanych Rumunii wydała decyzję, na mocy której nie będzie możliwe przeznaczenie gruntów zaklasyfikowanych jako tereny zielone na żaden inny cel. Obowiązujące obecnie przepisy prawa nie pozwalają Grupie GTC na realizację projektu na działce znajdującej się w Bukareszcie, która była przeznaczona pod budowę centrum handlowego (Galeria Bukareszt), a która jest obecnie zaklasyfikowana jako tereny zielone. W związku z tym Spółka rozpoznała stratę z tytułu utraty wartości tej nieruchomości w kwocie 63,1 mln złotych (15,1 mln euro). Wartość odzyskiwalna powyższych terenów zielonych odzwierciedla przede wszystkim wartość spodziewanego przyszłego odszkodowania w związku z wywłaszczeniem nieruchomości, przy założeniu, że przeciętny uczestnik rynku jest skłonny zapłacić tę kwotę za działkę na podstawie spodziewanego przyszłego odszkodowania w związku z wywłaszczeniem nieruchomości.

7. Przychody operacyjne

Przychody operacyjne składają się z następujących pozycji:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2013 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2012 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Wynajem powierzchni biurowych i komercyjnych	96.924	103.764	413.018
Przychody z tytułu usług	29.072	30.142	125.014
Sprzedaż domów i mieszkań	12.024	20.529	79.636
	138.020	154.435	617.668

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

8. Koszty operacyjne

Koszty operacyjne obejmują następujące pozycje:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2013 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2012 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Koszty z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług	37.446	37.401	159.608
Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych	12.282	20.195	79.665
	49.728	57.596	239.273

9. Analiza segmentowa

Grupa 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:

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”).

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 marżę brutto 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 trzech miesięcy zakończone dnia 31 marca 2013 roku (niebadany) i 31 marca 2012 roku (niebadany):

	Polska i Węgry		Rumunia i Bułgaria		Pozostałe kraje		Skonsolidowane	
	31 marca 2013	31 marca 2012	31 marca 2013	31 marca 2012	31 marca 2013	31 marca 2012	31 marca 2013	31 marca 2012
Powierzchnie biurowe i komercyjne	71.984	80.864	25.800	23.340	28.212	29.702	125.996	133.906
Powierzchnie mieszkalne	1.496	15.220	9.163	2.031	1.365	3.278	12.024	20.529
Przychody razem	73.480	96.084	34.963	25.371	29.577	32.980	138.020	154.435
Powierzchnie biurowe i komercyjne	15.452	16.280	12.706	11.831	9.288	9.290	37.446	37.401
Powierzchnie mieszkalne	1.096	11.695	9.792	2.933	1.394	5.567	12.282	20.195
Koszty razem	16.548	27.975	22.498	14.764	10.682	14.857	49.728	57.596
Powierzchnie biurowe i komercyjne	56.532	64.584	13.094	11.509	18.924	20.412	88.550	96.505
Powierzchnie mieszkalne	400	3.525	(629)	(902)	(29)	(2.289)	(258)	334
Wynik na sprzedaży	56.932	68.109	12.465	10.607	18.895	18.123	88.292	96.839

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

9. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku (niebadany) oraz rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku:

	Polska i Węgry		Rumunia i Bułgaria		Pozostałe kraje		Skonsolidowane	
	31 marca 2013	31 grudnia 2012	31 marca 2013	31 grudnia 2012	31 marca 2013	31 grudnia 2012	31 marca 2013	31 grudnia 2012
Powierzchnie biurowe i komercyjne	71.984	322.597	25.800	98.908	28.212	116.527	125.996	538.032
Powierzchnie mieszkalne	1.496	36.890	9.163	25.562	1.365	17.184	12.024	79.636
Przychody razem	73.480	359.487	34.963	124.470	29.577	133.711	138.020	617.668
Powierzchnie biurowe i komercyjne	15.452	66.290	12.706	54.083	9.288	39.234	37.446	159.607
Powierzchnie mieszkalne	1.096	27.985	9.792	30.140	1.394	21.541	12.282	79.666
Koszty razem	16.548	94.275	22.498	84.223	10.682	60.775	49.728	239.273
Powierzchnie biurowe i komercyjne	56.532	256.307	13.094	44.825	18.924	77.293	88.550	378.425
Powierzchnie mieszkalne	400	8.905	(629)	(4.578)	(29)	(4.357)	(258)	(30)
Wynik na sprzedaży	56.932	265.212	12.465	40.247	18.895	72.936	88.292	378.395

10. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Inwestycje w jednostki stowarzyszone składają się z następujących pozycji:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2013 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2012 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Akcje/udziały	28.444	28.444	28.444
Różnice kursowe z przeliczenia	12.193	10.474	11.748
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych, pomniejszony o dywidendę	(46.987)	(6.907)	(46.218)
Udzielone pożyczki	175.990	195.050	178.033
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	169.640	227.061	172.007

Na dzień 31 marca 2013 roku czeska jednostka stowarzyszona, która jest właścicielem centrum handlowego Harfa w Pradze („CID”) posiada niespłacony kredyt w wysokości 447 mln złotych (107 mln euro) otrzymany na sfinansowanie budowy powyższego centrum handlowego. Wartość inwestycji wynosi 718,5 mln złotych (172 mln euro), a kredyt powinien być spłacony do dnia 31 października 2013 roku. Pomimo to CID nie posiada obecnie wystarczających środków, które wystarczyłyby na spłatę kredytu, jak również nie zabezpieczyła przedłużenia

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

terminu spłaty kredytu. Mimo, że zarząd CID wierzy, że będzie możliwe pomyślne rozwiązanie zaistniałej sytuacji, to istnieje niepewność w tym zakresie. W rezultacie Spółka może być zmuszona do zapewnienia finansowego wsparcia dla CID w kwocie wymaganej do potencjalnego refinansowania kredytu.

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:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2013 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2012 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	5.440.876	5.549.415	5.348.992
Nieruchomości inwestycyjne w budowie w wartości godziwej	-	329.428	-
Nieruchomości inwestycyjne w budowie w cenie nabycia	1.217.996	1.292.318	1.248.320
Razem	6.658.872	7.171.161	6.597.312

Zmiany stanu inwestycji w nieruchomości w okresach zakończonych dnia 31 marca 2013, 31 marca 2012 roku oraz 31 grudnia 2012 roku kształtowały się następująco:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2013 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2012 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Wartość bilansowa na początek roku	6.597.312	7.525.737	7.525.737
Skapitalizowane wydatki	15.311	76.796	194.159
Zakup udziałów w jednostkach zależnych	-	-	59.819
Aktualizacja wartości godziwej	(37.108)	8.968	(346.814)
Utrata wartości/odwrócenie utraty wartości	(68.827)	(5.285)	(85.280)
Przeklasyfikowane do pozycji „zapasy”	-	-	(1.661)
Przeklasyfikowane do/z pozycji „aktywa przeznaczone do sprzedaży”	8.158	-	(167.203)
Sprzedaż	-	-	(16.676)
Różnice kursowe z przeliczenia	144.026	(435.055)	(564.769)
Wartość bilansowa na koniec okresu	6.658.872	7.171.161	6.597.312

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

11. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Aktualizacja wartości godziwej oraz utraty wartości kształtuje się następująco:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2013 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2012 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ukończonych w latach poprzednich	(37.108)	(10.051)	(348.805)
Wartość godziwa nowo ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	-	-	(16.692)
Wartość godziwa nieruchomości w budowie	-	19.019	18.683
Utrata wartości	(68.827)	(5.285)	(85.280)
Wartość godziwa aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	6.076	18.258
Razem	(105.935)	9.759	(413.836)

Założenia użyte przy wycenach ukończonych aktywów na dzień 31 marca 2013 roku przedstawiono poniżej:

Kraj	Wartość księgowa	NRA w tysiącach m.kw.	Poziom wynajęcia %	Stopa kapitalizacji (Yield) %	Aktualna stawka czynszu PLN/m2	ERV (*) PLN /m2	Średni okres najmu w latach
Polska	2.279.849	211	89%	7,5%	73,94	69,34	3,8
Serbia	486.667	53	91%	8,6%	64,75	60,57	3,3
Chorwacja	720.602	64	93%	10,2%	64,75	92,74	6,4
Węgry	720.602	91	96%	8,1%	52,22	53,89	2,4
Słowacja	65.167	14	57%	8,8%	39,69	38,85	2,8
Rumunia	802.880	80	96%	8,5%	62,24	76,03	5,6
Bułgaria	365.109	62	89%	9,1%	26,32	54,72	5,0
Razem/średnia	5.440.876	575	91%	8,3%	60,99	64,33	4,2

Informacje dotyczące wyceny nieruchomości w budowie wycenianych w cenie nabycia na dzień 31 marca 2013 roku przedstawiono poniżej:

	Wartość księgowa	Szacowane prawa budowlane w tysiącach m.kw.	Wartość księgowa PLN/m.kw.
Polska	483.070	436	1.107
Serbia	130.335	93	1.404
Chorwacja	35.403	42	835
Węgry	197.173	315	627
Rumunia	102.275	82	1.241
Bułgaria	153.937	126	1.220
Rosja	115.803	55	2.105
Razem/średnia	1.217.996	1.149	1.061

ERV- szacowana wartość czynszu stosowana w odniesieniu do przedłużenia umów najmu.

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

11. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Założenia użyte przy wycenach ukończonych aktywów na dzień 31 grudnia 2012 roku przedstawiono poniżej:

Kraj	Wartość księgowa	NRA w tysiącach m.kw.	Poziom wynajęcia %	Stopa kapitalizacji (Yield) %	Aktualna stawka czynszu PLN/ m.kw.	ERV (*) PLN/ m.kw.	Średni okres najmu w latach
Polska	2.225.273	211	89%	7,5%	72,8	67,9	3,8
Serbia	476.275	53	89%	8,6%	69,9	59,3	3,6
Chorwacja	705.215	64	95%	10,2%	64,6	90,8	6,7
Węgry	705.215	91	95%	8,1%	51,1	52,7	2,7
Słowacja	62.958	14	47%	8,8%	37,6	38,0	2,8
Rumunia	816.749	80	96%	8,1%	59,7	74,4	6,0
Bułgaria	357.307	62	89%	9,1%	29,8	53,6	5,2
Razem/średnia	5.348.992	575	91%	8,3%	60,9	63,0	4,2

Informacje dotyczące wyceny nieruchomości w budowie wycenianych w cenie nabycia na dzień 31 grudnia 2012 roku przedstawiono poniżej:

	Wartość księgowa	Szacowane prawa budowlane w tysiącach m.kw	Wartość księgowa PLN/m.kw.
Polska	467.199	436	1.072
Serbia	127.961	93	1.376
Chorwacja	34.647	42	819
Węgry	192.963	315	613
Rumunia	161.733	120	1.347
Bułgaria	150.646	126	1.194
Rosja	113.171	55	2.058
Razem/średnia	1.248.320	1.187	1.052

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

12. Zapasy

Na saldo ukończonych zapasów na dzień 31 marca 2013 roku składają się następujące pozycje:

	Wartość księgowa w tysiącach złotych	Powierzchnia w tysiącach m.kw.	Wartość księgowa PLN/m.kw.
Polska	30.015	4	6.792
Węgry	3.342	1	3.714
Serbia	1.053	<1	3.095
Słowacja	12.532	1	11.191
Rumunia	181.612	53	3.396
Razem/średnia	228.554	60	3.793

Na saldo gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i nieukończonych zapasów na dzień 31 marca 2013 roku składają się następujące pozycje:

	Wartość księgowa w tysiącach złotych	Szacunkowe prawa budowlane w tysiącach m.kw.	Wartość księgowa PLN/m.kw.
Polska	37.831	37	1.019
Chorwacja	63.409	48	1.320
Węgry	85.599	138	618
Słowacja	95.036	86	1.107
Rumunia	122.406	309	397
Razem/średnia	404.281	618	656

Na saldo ukończonych zapasów na dzień 31 grudnia 2012 roku składają się następujące pozycje:

	Wartość księgowa w tysiącach złotych	Powierzchnia w tysiącach m.kw.	Wartość księgowa PLN/m.kw.
Polska	30.016	4	6.791
Węgry	4.039	1	3.365
Słowacja	12.485	2	6.688
Rumunia	185.997	56	3.343
Razem/średnia	232.537	63	3.682

Na saldo gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i nieukończonych zapasów na dzień 31 grudnia 2012 roku składają się następujące pozycje:

	Wartość księgowa w tysiącach złotych	Szacunkowe prawa budowlane w tysiącach m.kw.	Wartość księgowa PLN/m.kw.
Polska	38.216	37	1.030
Chorwacja	61.993	48	1.292
Węgry	87.332	138	634
Słowacja	94.437	86	1.100
Rumunia	119.732	309	388
Razem/średnia	401.710	618	650

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 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:

	31 marca 2013	31 marca 2012	31 grudnia 2012
Obligacja seria 0414	353.045	739.171	347.910
Obligacje seria 2017-2018	304.040	-	296.938
Obligacja seria 0412	-	81.993	-
Obligacja seria 0513	333.039	359.131	327.722
Kredyt Pekao (GTC Galeria Kazimierz)	174.494	177.292	171.639
Kredyt WBK (Globis Poznan)	66.003	67.863	65.113
Kredyt WBK 1 (Galileo)	22.733	23.659	22.089
Kredyt WBK 2 (Newton)	44.798	44.575	43.033
Kredyt WBK 3 (Edison)	47.430	48.880	46.820
Kredyt Pekao (Globis Wrocław)	111.044	113.179	109.315
Kredyt ING (Nothus)	68.877	70.189	67.848
Kredyt ING (Zefirus)	68.877	70.189	67.848
Kredyt BerlinHyp (Corius)	54.306	-	53.146
Kredyt ING (Platinum 1)	-	81.834	-
Kredyt ING (Platinum 2)	-	81.834	-
Kredyt Berlin Hyp (Platinum 3)	-	80.319	-
Kredyt ING (Platinum 4)	-	88.168	-
Kredyt Berlin Hyp (Platinum 5)	-	28.723	41.479
Kredyt WBK (Kazimierz office)	118.362	119.862	116.342
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	440.035	447.709	432.956
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	82.416	113.616	81.061
Kredyt ING (Francuska)	71.939	73.914	70.955
Kredyt MKB (Centre Point I)	94.730	100.456	94.237
Kredyt MKB (Centre Point II)	111.411	117.757	110.696
Kredyt CIB (Metro)	88.293	91.489	87.291
Kredyt MKB (Spiral)	72.378	79.241	71.470
Kredyt Erste (Reinesance)	24.472	25.423	24.975
Kredyt MKB (Sasad Resort)	36.456	48.803	35.678
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC House)	57.753	63.310	58.052
Kredyt Erste Bank (19 Avenue)	110.079	112.364	108.689
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Block 41)	78.368	84.734	78.375
Kredyt Raiffeisen Bank (Green Dream)	-	16.101	-
Kredyt Unicredit (Felicity)	111.131	113.208	111.211
Kredyt RZBR (Rose Garden)	57.322	83.120	62.067
Kredyt Erste (Citygate)	402.016	411.249	396.253
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (NCC)	-	119.629	-
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Arad)	120.121	125.264	119.388
Kredyt MKB i Zagrabecka Banka (Eurostructor)	139.809	157.816	141.378
Kredyt EBOiR i Raiffeisenbank Austria (Osijek)	69.553	74.909	69.908
Kredyt MKB i OTP (Galeria Varna)	101.335	102.895	99.822
Kredyt EBOiR i Unicredit (Stara Zagora)	117.514	119.342	115.622
Kredyt EBOiR (Burgas)	103.307	61.829	102.504
Kredyt VUB Bank (Jarosova)	10.067	11.965	10.392
Kredyt Unicredit (Vinyard)	-	26.682	-
Pożyczki od udziałowców nie posiadających kontroli w spółkach zależnych	323.151	421.137	312.490
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(31.732)	(35.897)	(32.435)
	4.558.972	5.444.926	4.540.277

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 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:

	31 marca 2013	31 marca 2012	31 grudnia 2012
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych:			
Obligacje seria 0414	8.844	19.173	3.708
Obligacje seria 2017-2018	9.838	-	2.739
Obligacje seria 0513	333.039	9.132	327.722
Obligacje seria 0412	-	81.993	-
Kredyt Pekao (GTC Galeria Kazimierz)	3.605	3.458	3.516
Kredyt WBK (Globis Poznań)	2.118	2.110	2.073
Kredyt WBK 1 (Galileo)	1.988	1.902	1.889
Kredyt WBK 2 (Newton)	1.792	1.702	1.705
Kredyt WBK 3 (Edison)	1.650	1.629	1.613
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	1.671	3.279	1.635
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	9.725	9.339	9.431
Kredyt Pekao (Globis Wrocław)	2.724	2.555	2.625
Kredyt ING (Nothus)	1.805	1.598	1.742
Kredyt ING (Zefirus)	1.805	1.598	1.742
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	1.253	-	1.226
Kredyt ING (Platinum 1)	-	81.834	-
Kredyt ING (Platinum 2)	-	81.834	-
Kredyt Berlin Hyp (Platinum 3)	-	80.319	-
Kredyt ING (Platinum 4)	-	88.168	-
Kredyt Berlin Hyp (Platinum 5)	-	-	41.479
Kredyt WBK (Kazimierz office)	1.650	1.802	1.615
Kredyt ING (Francuska)	2.256	2.247	2.208
Kredyt MKB (Centre Point I)	6.320	6.088	6.132
Kredyt MKB (Centre Point II)	6.792	6.767	6.647
Kredyt Erste (Reinesance)	5.218	25.423	5.110
Kredyt MKB (Sasad Resort)	-	12.485	-
Kredyt CIB (Metro)	3.676	3.525	3.565
Kredyt MKB (Spiral)	7.390	7.208	7.212
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC House)	6.371	5.776	6.132
Kredyt Erste Bank (19 Avenue)	3.104	2.177	2.993
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Block 41)	7.156	6.667	6.885
Kredyt EBOiR i Unicredit (Stara Zagora) (1)	117.514	119.342	115.622
Kredyt MKB i OTO (Galeria Varna)	2.941	1.939	2.674
Kredyt EBOiR (Burgas)	4.620	1.061	5.123
Kredyt MKB i Zagrabecka Banka (GTC Eurostructor)	18.606	18.536	18.209
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank Austria (Osijek)	7.519	5.618	7.359
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (NCC)	-	6.513	-
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Arad)	7.757	5.597	7.506
Kredyt Erste (Citygate)	10.794	10.129	10.425
Kredyt RZBR (Rose Garden)	57.322	83.120	62.067
Kredyt Unicredit (Felicity)	111.131	113.208	111.211
Kredyt Raiffeisen Bank (Green Dream)	-	16.101	-
Kredyt VUB Bank (Jarosova)	1.516	1.390	1.177
Kredyt Unicredit (Vinyard)	-	26.682	-
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(3.132)	(3.506)	(3.160)
	768.378	957.518	791.557

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

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

	31 marca 2013	31 marca 2012	31 grudnia 2012
Długoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:			
Obligacje seria 0414	344.201	719.998	344.202
Obligacje seria 2017 – 2018	294.202	-	294.199
Obligacje seria 0513	-	349.999	-
Kredyt Pekao (GTC Galeria Kazimierz)	170.889	173.834	168.123
Kredyt WBK (Globis Poznań)	63.885	65.753	63.040
Kredyt WBK 1 (Galileo)	20.745	21.757	20.200
Kredyt WBK 2 (Newton)	43.006	42.873	41.328
Kredyt WBK 3 (Edison)	45.780	47.251	45.207
Kredyt Pekao (Globis Wrocław)	108.320	110.624	106.690
Kredyt ING (Nothus)	67.072	68.591	66.106
Kredyt ING (Zefirus)	67.072	68.591	66.106
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	53.053	-	51.920
Kredyt Berlin Hyp (Platinum 5)	-	28.723	-
Kredyt WBK (Kazimierz office)	116.712	118.060	114.727
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	430.310	438.370	423.525
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	80.745	110.337	79.426
Kredyt ING (Francuska)	69.683	71.667	68.747
Kredyt MKB (Centre Point I)	88.410	94.368	88.105
Kredyt MKB (Centre Point II)	104.619	110.990	104.049
Kredyt CIB (Metro)	84.617	87.964	83.726
Kredyt MKB (Sasad Resort)	36.456	36.318	35.678
Kredyt MKB (Spiral)	64.988	72.033	64.258
Kredyt Erste (Reinesance)	19.254	-	19.865
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC House)	51.382	57.534	51.920
Kredyt Erste Bank (19 Avenue)	106.975	110.187	105.696
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Block 41)	71.212	78.067	71.490
Kredyt Erste (Citygate)	391.222	401.120	385.828
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (NCC)	-	113.116	-
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Arad)	112.364	119.667	111.882
Kredyt MKB i Zagrabecka Banka (Eurostructor)	121.203	139.280	123.169
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank Austria (Osijek)	62.034	69.291	62.549
Kredyt MKB i OTP (Galeria Varna)	98.394	100.956	97.148
Kredyt EBOiR (Burgas)	98.687	60.768	97.381
Kredyt VUB Bank (Jarosova)	8.551	10.575	9.215
Pożyczki od udziałowców nie posiadających kontroli w spółkach zależnych	323.151	421.137	312.490
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(28.600)	(32.391)	(29.275)
	3.790.594	4.487.408	3.748.720

1) W lipcu 2012 roku Spółka otrzymała odroczenie terminu spełnienia określonych warunków zapisanych w umowach kredytowych (tzw. convenatów) do dnia 31 marca 2013 roku. Na dzień 31 marca 2013 roku Spółka nie otrzymała kolejnego przedłużenia, na ten dzień wymagane warunki nie zostały spełnione przez GTC Bułgaria. W związku z tym Spółka dokonała przeklasyfikowania powyższych kredytów do zobowiązań krótkoterminowych. W drugim kwartale 2013 roku Spółka spodziewa się podpisać aneks do umowy kredytowej, na mocy którego skorygowane zostaną warunki kredytów oraz wprowadzony zostanie wymóg wcześniejszej spłaty 20,9 mln złotych (5 mln euro). Po podpisaniu spodziewanego aneksu do umowy kredytowej szacunkowa kwota 96,1 mln złotych (23 mln euro) zostanie przeklasyfikowana do zobowiązań długoterminowych.

14. Kapitał własny

Na dzień 31 marca 2013 roku struktura akcji Spółki przedstawiała się następująco:

Liczba akcji	Łączna wartość nominalna w PLN	Łączna wartość nominalna w Euro
139.286.210	13.928.621	3.153.995
1.152.240	115.224	20.253
235.440	23.544	4.443
8.356.540	835.654	139.648
9.961.620	996.162	187.998
39.689.150	3.968.915	749.022
3.571.790	357.179	86.949
17.120.000	1.712.000	398.742
100.000.000	10.000.000	2.341.372
319.372.990	31.937.299	7.082.422

Wszystkie akcje dają te same prawa.

GTC RE posiada pakiet akcji stanowiący 27,75% wszystkich akcji. Pozostali akcjonariusze posiadający na dzień 31 marca 2013 roku powyżej 5% wszystkich akcji to:

- ING OFE
- AVIVA OFE BZ WBK
- OFE PZU

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 24 kwietnia 2013 roku miało miejsce Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które zdecydowało, że strata za rok finansowy 2012 zaprezentowana w sprawozdaniu finansowym Globe Trade Centre S.A., przygotowanym zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości, zostanie ujęta w pozycji zysk (strata) z lat ubiegłych.

Kapitały rezerwowe są tworzone zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych.

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).

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

14. Kapitał własny (ciąg dalszy)

Koszty poniesione w poszczególnych okresach prezentowane są w poniższej tabeli:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2013 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2012 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Koszty z tytułu transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych	-	505	505
Koszty/ (przychody) z tytułu transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych	(9.717)	(694)	20.498
	(9.717)	(189)	21.003

Na dzień 31 marca 2013 roku przyznana była następująca ilość akcji fantomowych:

Termin wykonania	Ilość razem
31/12/2014	647.568
31/12/2015	5.593.119
29/02/2016	361.068
31/12/2016	1.805.355
Razem	8.407.110

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

15. Zysk na jedną akcję

Podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję obliczono w następujący sposób:

	<u>Okres trzech miesięcy zakończony</u> <u>31 marca</u>		<u>Rok zakończony 31</u> <u>grudnia 2012</u>
	<u>2013</u> (niebadane)	<u>2012</u> (niebadane)	
Zysk okresu przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	(95.252.000)	26.179.000	(393.390.000)
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	319.372.990	219.372.990	269.372.990
Zysk na jedną akcję (w PLN)	(0,30)	0,12	(1,46)
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	319.372.990	219.372.990	269.372.990
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN)	(0,30)	0,12	(1,46)

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

15. Zysk na jedną akcję (ciąg dalszy)

	<u>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca</u>		<u>Rok zakończony</u>
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>31 grudnia</u>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<u>2012</u>
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	319.372.990	219.372.990	269.372.990
Korekta dotycząca akcji fantomowych	-	-	-
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	319.372.990	219.372.990	269.372.990

16. Konsolidacja proporcjonalna

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

Zaangażowanie Spółki w tych jednostkach składa się z następujących pozycji:

	31 marca 2013	31 marca 2012	31 grudnia 2012
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	
Środki pieniężne	14.558	16.983	12.743
Aktywa trwałe	566.861	612.471	553.718
Aktywa obrotowe (inne niż środki pieniężne)	7.381	9.788	6.897
Zobowiązania długoterminowe	(465.889)	(464.393)	(455.295)
Zobowiązania krótkoterminowe	(6.671)	(8.069)	(6.574)
Aktywa netto	116.240	166.780	111.489
Przychody (*)	9.410	9.515	37.929
Koszty (*)	(8.113)	(6.827)	(29.755)
Zysk netto za rok/okres	1.297	2.688	8.174

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

17. Zobowiązania warunkowe

Po zakończeniu projektów Avenue 19 i GTC Square w Serbii, dwie serbskie spółki zależne oraz generalny wykonawca wniosły wzajemne roszczenia. Generalny wykonawca rozpoczął przeciwko spółkom zależnym postępowanie arbitrażowe przed sądem, domagając się dodatkowej zapłaty 66 milionów złotych (15,8 miliona euro) w odniesieniu do obu projektów. Spółki zależne odmówiły zapłaty oraz wystąpiły z roszczeniem o zapłatę kwoty w wysokości 77,7 milionów złotych (18,6 miliona euro) z tytułu nadpłat, kar umownych oraz szkód spowodowanych opóźnieniami w budowie. Niezależny inżynier sprawujący nadzór budowlany, który został powołany zgodnie z zapisami pierwotnej umowy między stronami, podzieli opinię spółek zależnych. W związku z tym, oraz kierując się założeniem, że niezależny inżynier jest osobą najbardziej kompetentną dla określenia pozycji obydwu stron w sporze, Spółka oraz jej doradcy prawni są przekonani, że postępowanie arbitrażowe zostanie rozstrzygnięte na korzyść spółek zależnych.

W odniesieniu do projektu Marlera Golf (Chorwacja) umowa nabycia gruntów zawiera warunek określający termin ukończenia budowy pola golfowego jako części składowej projektu. Spółka stoi na stanowisku, które jest poparte przez jej doradców prawnych, że termin ukończenia budowy pola golfowego powinien upłynąć dnia 14 września 2014 roku. Spółka uważa, że dotrzymanie tego terminu jest wykonalne, jednak biorąc pod uwagę sytuację makroekonomiczną Spółka podjęła kroki mające na celu przedłużenie terminu ukończenia projektu. W dniu 3 stycznia 2013 roku Spółka otrzymała pismo z Ministerstwa Turystyki Chorwacji (były właściciel gruntu) potwierdzające dobrą wiarę i intencję przedłużenia wyżej wymienionego terminu. Negocjacje w tym zakresie są w toku.

18. Zdarzenia po dacie bilansowej

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

19. Inne

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 13 maja 2013.

Raport z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego dla Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) sporządzonego na dzień 31 marca 2013 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 trzech miesięcy zakończony tą datą oraz dodatkowych not objaśniających („śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Za sporządzenie i prezentację 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 13 maja 2013 roku raport z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego 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 13 maja 2013 roku

Formularz Qsr 1/2013

(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 I kwartał roku obrotowego 2013 roku.

13 maja 2013
(data przekazania)

WYBRANE DANE FINANSOWE (rok bieżący)	w tys. zł		w tys. EURO	
	I kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01.01.2013 do 31.03.2013	I kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01.01.2012 do 31.03.2012	I kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01.01.2013 do 31.03.2013	I kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01.01.2012 do 31.03.2012
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	4 240	4 892	1 016	1 172
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 692	(775)	1 364	(186)
III. Zysk (strata) brutto	28 841	102 935	6 910	24 655
IV. Zysk (strata) netto	(68 555)	(16 424)	(16 425)	(3 934)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	109	(9 586)	26	(2 796)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(4 781)	(57 424)	(1 145)	(13 754)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	1 334	-	320	-
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	(3 338)	(67 010)	(800)	(16 050)
IX. Aktywa razem	4 407 855	4 691 106	1 055 167	1 127 236
X. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 370 513	1 564 648	328 078	375 973
XI. Zobowiązania długoterminowe	800 849	1 338 248	191 710	321 571
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	444 215	125 497	106 338	30 156
XIII. Kapitał własny	3 037 342	3 126 458	727 089	751 263
XIV. Kapitał zakładowy	31 937	21 937	7 645	5 271
XV. Liczba akcji	319 372 990	219 372 990	319 372 990	219 372 990
XVI. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	(0,21)	(0,07)	(0,05)	(0,02)
XVII. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	(0,21)	(0,07)	(0,05)	(0,02)
XVIII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	9,51	14,25	2,28	3,42
XIX. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	9,51	14,25	2,28	3,42
XX. Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł / EUR)	-	-	-	-

BILANS	w tys. zł	stan na 31 marca 2013 koniec kwartału (rok bieżący)	stan na 31 grudnia 2012 koniec kwartału (rok poprzedni)	stan na 31 grudnia 2012 (rok poprzedni)	stan na 31 marca 2012 koniec kwartału (rok poprzedni)
A k t y w a					
I. Aktywa trwałe		3 832 478	3 813 251	3 813 251	4 395 850
1. Wartości niematerialne i prawne		1	1	1	5
2. Rzeczowe aktywa trwałe		1 250	1 309	1 309	1 259
3. Należności długoterminowe		-	-	-	-
3.1. Od jednostek powiązanych		-	-	-	-
3.2. Od pozostałych jednostek		-	-	-	-
4. Inwestycje długoterminowe		3 831 227	3 811 941	3 811 941	4 394 586
4.1. Nieruchomości		-	-	-	-
4.2. Wartości niematerialne i prawne		-	-	-	-
4.3. Długoterminowe aktywa finansowe		3 831 227	3 811 941	3 811 941	4 394 586
a) w jednostkach powiązanych, w tym:		3 831 227	3 811 941	3 811 941	4 394 586
udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych wycenione zgodnie z metodą praw własności		715 051	677 302	677 302	826 766
- pożyczki dla jednostek powiązanych		3 116 176	3 134 639	3 134 639	3 567 820
b) w pozostałych jednostkach		-	-	-	-
- pozostałe pożyczki udzielone		-	-	-	-
- 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		575 377	571 514	571 514	295 256
1. Zapasy		-	-	-	-
2. Należności krótkoterminowe		3 567	7 795	7 795	8 531
2.1. Od jednostek powiązanych		3 532	7 744	7 744	7 959
2.2. Od pozostałych jednostek		35	51	51	572
3. Inwestycje krótkoterminowe		571 389	562 451	562 451	285 822
3.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		571 389	562 451	562 451	285 822
a) w jednostkach powiązanych		-	-	-	-
b) w pozostałych jednostkach		-	-	-	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		571 389	562 451	562 451	285 822
3.2. Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-	-	-
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		421	1 268	1 268	903
A k t y w a r a z e m		4 407 855	4 384 765	4 384 765	4 691 106

P a s y w a					
I. Kapitał własny		3 037 342	3 061 664	3 061 664	3 126 458
1. Kapitał zakładowy		31 937	31 937	31 937	21 937
2. Opłacony niezarejestrowany kapitał zakładowy		-	-	-	-
3. Akcje (udziały) własne (wielkość ujemna)		-	-	-	-
4. Kapitał zapasowy		1 175 447	1 175 447	1 175 447	756 156
5. Kapitał z aktualizacji wyceny		193 479	149 246	149 246	182 810
6. Pozostałe kapitały rezerwowe		-	-	-	-
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych		1 705 034	2 181 979	2 181 979	2 181 979
8. Zysk (strata) netto		(68 555)	(476 945)	(476 945)	(16 424)
9. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		-	-	-	-
10. Zaliczka na wypłatę dywidendy (wielkość ujemna)		-	-	-	-
II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		1 370 513	1 323 101	1 323 101	1 564 648
1. Rezerwy na zobowiązania		121 104	100 092	100 092	95 286
1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		121 104	100 092	100 092	95 286
1.2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		-	-	-	-
a) długoterminowa		-	-	-	-
b) krótkoterminowa		-	-	-	-
1.3. Pozostałe rezerwy		-	-	-	-
a) długoterminowe		-	-	-	-
b) krótkoterminowe		-	-	-	-
2. Zobowiązania długoterminowe		800 849	794 467	794 467	1 338 248
2.1. Wobec jednostek powiązanych		49 783	48 425	48 425	48 341
2.2. Wobec pozostałych jednostek		751 066	746 042	746 042	1 289 907
3. Zobowiązania krótkoterminowe		444 215	424 244	424 244	125 497
3.1. Wobec jednostek powiązanych		2 725	1 591	1 591	75
3.2. Wobec pozostałych jednostek		441 342	422 525	422 525	125 294
3.3. Fundusze specjalne		148	128	128	128
4. Rozliczenia międzyokresowe		4 345	4 298	4 298	5 617
4.1. Ujemna wartość firmy		-	-	-	-
4.2. Inne rozliczenia międzyokresowe		4 345	4 298	4 298	5 617
a) długoterminowe		-	-	-	-
b) krótkoterminowe		4 345	4 298	4 298	5 617
P a s y w a r a z e m		4 407 855	4 384 765	4 384 765	4 691 106

Wartość księgowa	3 037 342	3 061 664	3 061 664	3 126 458
Liczba akcji	319 372 990	319 372 990	319 372 990	219 372 990
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	9,51	9,59	9,59	14,25
Rozwodniona liczba akcji	319 372 990	319 372 990	319 372 990	219 372 990
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	9,51	9,59	9,59	14,25

ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE	stan na 31 marca 2013 koniec kwartału (rok bieżący)	stan na 31 grudnia 2012 koniec kwartału (rok poprzedni)	stan na 31 grudnia 2012 (rok poprzedni)	stan na 31 marca 2012 koniec kwartału (rok poprzedni)
Zobowiązania pozabilansowe	936 511	1 063 000	1 063 000	906 577
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	936 511	1 063 000	1 063 000	906 577
- udzielonych gwarancji i poręczeń	936 511	1 063 000	1 063 000	906 577
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	-	-	-	-
- udzielonych gwarancji i poręczeń	-	-	-	-
Inne (z tytułu)	-	-	-	-
Zobowiązania pozabilansowe, razem	936 511	1 063 000	1 063 000	906 577

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	I kwartał (rok bieżący) okres od 01/01/2013 do 31/03/2013	I kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01/01/2013 do 31/03/2013	I kwartał (rok poprz.) okres od 01/03/2012 do 31/03/2012	I kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2012 do 31/03/2012
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	4 240	4 240	4 892	4 892
- od jednostek powiązanych	4 233	4 233	4 873	4 873
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	4 240	4 240	4 892	4 892
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-
II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	1 273	1 273	1 879	1 879
- od jednostek powiązanych	-	-	-	-
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	1 273	1 273	1 879	1 879
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
III. Zysk (strata) brutto na sprzedaży (I-II)	2 967	2 967	3 013	3 013
IV. Koszty sprzedaży	86	86	203	203
V. Koszty ogólnego zarządu	(2 808)	(2 808)	3 616	3 616
VI. Zysk (strata) na sprzedaży (III-IV-V)	5 689	5 689	(806)	(806)
VII. Pozostałe przychody operacyjne	-	-	31	31
1. Zysk ze zbycia niematerialnych aktywów trwałych	-	-	-	-
2. Dotacje	-	-	-	-
3. Inne przychody operacyjne	-	-	31	31
VIII. Pozostałe koszty operacyjne	(3)	(3)	-	-
1. Strata ze zbycia niematerialnych aktywów trwałych	-	-	-	-
2. Aktualizacja wartości aktywów niematerialnych	-	-	-	-
3. Inne koszty operacyjne	(3)	(3)	-	-
IX. Zysk (strata) na działalności operacyjnej (VI+VII-VIII)	5 692	5 692	(775)	(775)
X. Przychody finansowe	58 543	58 543	138 179	138 179
1. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-	-	-
- od jednostek powiązanych	-	-	-	-
2. Odsetki, w tym:	46 207	46 207	58 100	58 100
- od jednostek powiązanych	45 599	45 599	57 756	57 756
3. Zysk ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
4. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	80 079	80 079
5. Inne	12 336	12 336	-	-
XI. Koszty finansowe	35 394	35 394	34 469	34 469
1. Odsetki, w tym:	15 586	15 586	18 800	18 800
- dla jednostek powiązanych	301	301	379	379
2. Strata ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
3. Aktualizacja wartości inwestycji	19 455	19 455	-	-
4. Inne	353	353	15 669	15 669
XII. Zysk (strata) na działalności gospodarczej (IX+X-XI)	28 841	28 841	102 935	102 935
XIII. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (XIII.1. - XIII.2.)	-	-	-	-
1. Zyski nadzwyczajne	-	-	-	-
2. Straty nadzwyczajne	-	-	-	-
XIV. Zysk (strata) brutto (XII+/-XIII)	28 841	28 841	102 935	102 935
XV. Podatek dochodowy	6 668	6 668	20 885	20 885
a) część bieżąca	-	-	-	-
b) część odroczone	6 668	6 668	20 885	20 885
XVI. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-	-	-
XVII. Zysk (strata) netto	22 173	22 173	82 050	82 050
XVIII. Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	(90 728)	(90 728)	(98 474)	(98 474)
XIX. (Zyski) straty mniejszości	-	-	-	-
XX. Zysk (strata) netto (XIV-XV-XVI+/-XVIII)	(68 555)	(68 555)	(16 424)	(16 424)
Zysk (strata) netto	(68 555)	(68 555)	(16 424)	(16 424)
Srednia ważona liczba akcji zwykłych	319 372 990	319 372 990	219 372 990	219 372 990
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	(0,21)	(0,21)	(0,07)	(0,07)
Srednia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	319 372 990	319 372 990	219 372 990	219 372 990
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	(0,21)	(0,21)	(0,07)	(0,07)

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	I kwartał (rok bieżący) okres od 01/01/2013 do 31/03/2013	I kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01/01/2013 do 31/03/2013	IV kwartały narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2012 do 31/12/2012	I kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2012 do 31/03/2012
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	3 061 664	3 061 664	3 255 781	3 255 781
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości w tym:	-	-	-	-
- korekta z tytułu inwestycji	-	-	-	-
b) korekty błędów podstawowych	-	-	-	-
I.a. Kapitał własny na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych	3 061 664	3 061 664	3 255 781	3 255 781
1. Kapitał zakładowy na początek okresu	31 937	31 937	21 937	21 937
1.1. Zmiany stanu kapitału zakładowego	-	-	10 000	-
a) zwiększenia	-	-	10 000	-
- emisji akcji	-	-	10 000	-
b) zmniejszenia	-	-	-	-
- umorzenia akcji	-	-	-	-
1.2. Kapitał zakładowy na koniec okresu	31 937	31 937	31 937	21 937
2. Opłacony niezarejestrowany kapitał zakładowy (BO)	-	-	-	-
2.1. Zmiany do opłaconego niezarejestrowanego kapitału zakładowego	-	-	-	-
a) zwiększenie	-	-	-	-
b) zmniejszenie	-	-	-	-
2.2. Opłacony niezarejestrowany kapitał zakładowy na koniec okresu	-	-	-	-
3. Akcje (udziały) własne na początek okresu	-	-	-	-
3.1. Zmiany akcji (udziałów) własnych	-	-	-	-
a) zwiększenie	-	-	-	-
b) zmniejszenie	-	-	-	-
3.2. Akcje (udziały) własne na koniec okresu	-	-	-	-
4. Kapitał zapasowy na początek okresu	1 175 447	1 175 447	755 651	755 651
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
- kapitał zapasowy na początek okresu (BO); po uzgodnieniu do danych	1 175 447	1 175 447	755 651	755 651
b) zwiększenie (z tytułu)	-	-	419 796	505
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-	418 288	-
- z podziału zysku (ustawowo)	-	-	-	-
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	-	-	-	-
- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
- inne	-	-	1 508	505
c) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-	-	-
- pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-
4.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	1 175 447	1 175 447	1 175 447	756 156
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	149 246	149 246	296 214	296 214
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości w tym:	-	-	-	-
- korekta z tytułu wyceny inwestycji	-	-	-	-
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	44 233	44 233	(146 968)	(113 404)
a) zwiększenie (z tytułu)	44 233	44 233	30 087	-
- przeszacowanie inwestycji	7 974	7 974	30 087	-
- różnice kursowe z przeliczenia	36 259	36 259	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	(177 055)	(113 404)
- różnice kursowe z przeliczenia	-	-	(177 055)	-
- przeszacowanie inwestycji	-	-	-	(113 404)
- inne	-	-	-	-
5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	193 479	193 479	149 246	182 810
6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-	-	-
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-	-	-	-
a) zwiększenie	-	-	-	-
b) zmniejszenie	-	-	-	-
6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	-	-	-	-
7. Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	-	-	-	-
8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	2 181 979	2 181 979	3 224 701	3 224 701
8.1 Zysk/Strata z lat ubiegłych na początek okresu	2 181 979	2 181 979	3 224 701	3 224 701
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości w tym:	-	-	-	-
- korekta z tytułu wyceny inwestycji	-	-	-	-
8.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po uzgodnieniu do danych	2 181 979	2 181 979	3 224 701	3 224 701
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-	-
- zysk z lat ubiegłych	-	-	-	-
- zysk przeznaczony na kapitał zapasowy	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-	-
- przeniesienie części zysku na kapitał zapasowy	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-
8.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	2 181 979	2 181 979	3 224 701	3 224 701
8.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-	-	-	-
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
- wycena inwestycji	-	-	-	-
b) pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-	-	-
8.5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu, po uzgodnieniu do danych	2 181 979	2 181 979	3 224 701	3 224 701
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-	-	-
- korekta z tytułu inwestycji	-	-	-	-
b) zmniejszenie	(476 945)	(476 945)	(1 042 722)	(1 042 722)
- pokrycie straty lat ubiegłych	(476 945)	(476 945)	(1 042 722)	(1 042 722)
8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-	-	-
8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	1 705 034	1 705 034	2 181 979	2 181 979
9. Wynik netto	(68 555)	(68 555)	(476 945)	(16 424)
a) zysk netto	-	-	-	-
- wynik za okres	-	-	-	-
- wynik za 2 kwartały	-	-	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
b) strata netto	(68 555)	(68 555)	(476 945)	(16 424)
- wynik za okres	(68 555)	(68 555)	(476 945)	(16 424)
- wynik za dwa kwartały	-	-	-	-
c) odpisy z zysku	-	-	-	-
10. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-	-	-
11. Zaliczka na poczet dywidendy na początek okresu	-	-	-	-
a) zwiększenia	-	-	-	-
b) zmniejszenia	-	-	-	-
11.1. Zaliczka na poczet dywidendy na koniec okresu	-	-	-	-
II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	3 037 342	3 037 342	3 061 664	3 126 458
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) na koniec okresu (BZ)	3 037 342	3 037 342	3 061 664	3 126 458

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	I kwartał (rok bieżący) okres od 01/01/2013 do 31/03/2013	I kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01/01/2013 do 31/03/2013	I kwartał (rok poprz.) okres od 01/01/2012 do 31/03/2012	I kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2012 do 31/03/2012
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II) - metoda pośrednia	109	109	(9 586)	(9 586)
I. Zysk (strata) netto	(68 555)	(68 555)	(16 424)	(16 424)
II. Korekty razem	68 664	68 664	6 838	6 838
1. Zyski (straty) mniejszości	-	-	-	-
2. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	90 728	90 728	98 474	98 474
3. Amortyzacja	70	70	89	89
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(12 275)	(12 275)	14 151	14 151
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(46 633)	(46 633)	(24 728)	(24 728)
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	-	-	101	101
7. Zmiana stanu rezerw	6 668	6 668	20 885	20 885
8. Zmiana stanu zapasów	-	-	-	-
9. Zmiana stanu należności	4 228	4 228	(2 272)	(2 272)
10. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	5 537	5 537	(3 614)	(3 614)
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	886	886	(15 817)	(15 817)
12. Efekt wyceny instrumentów finansowych	19 455	19 455	(80 079)	(80 079)
13. Inne korekty	-	-	(352)	(352)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I-II)	109	109	(9 586)	(9 586)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(4 781)	(4 781)	(57 424)	(57 424)
I. Wpływy	27 784	27 784	117 028	117 028
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-	23	23
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:	27 784	27 784	117 005	117 005
a) w jednostkach powiązanych	27 784	27 784	117 005	117 005
- zbycie aktywów finansowych	-	-	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	21 070	21 070	104 308	104 308
- odsetki	6 714	6 714	12 697	12 697
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
- zbycie aktywów finansowych	-	-	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-	-	-
- odsetki	-	-	-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-	-	-
II. Wydatki	(32 565)	(32 565)	(174 452)	(174 452)
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-	-
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:	(32 411)	(32 411)	(174 452)	(174 452)
a) w jednostkach powiązanych	(32 411)	(32 411)	(174 452)	(174 452)
- nabycie aktywów finansowych	-	-	(150)	(150)
- udzielone pożyczki długoterminowe	(32 411)	(32 411)	(174 302)	(174 302)
b) w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-	-	-
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	-	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	(154)	(154)	-	-
6. Podatek związany ze zbyciem aktywów finansowych	-	-	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(4 781)	(4 781)	(57 424)	(57 424)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	1 334	1 334	-	-
I. Wpływy	1 334	1 334	-	-
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-	-	-
2. Kredyty i pożyczki	-	-	-	-
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
4. Inne wpływy finansowe	1 334	1 334	-	-
II. Wydatki	-	-	-	-
1. Nabycie 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	-	-	-	-
9. Inne wydatki	-	-	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	1 334	1 334	-	-
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	(3 338)	(3 338)	(67 010)	(67 010)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	8 938	8 938	(90 071)	(90 071)
-zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	12 276	12 276	(23 061)	(23 061)
F. Środki pieniężne na początek okresu, w tym:	562 451	562 451	375 893	375 893
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D)	559 113	559 113	308 883	308 883
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-	20 808	20 808

Podpis osoby
reprezentującej Spółkę

Podpis osoby odpowiedzialnej
za prowadzenie rachunkowości Spółki

13 maja 2013 roku
Data

13 maja 2013 roku
Data

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO KWARTALNEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY
DNIA 31 MARCA 2013 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 2013 roku do dnia 31 marca 2013 roku, a także porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 marca 2012 roku.

3.1 Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

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

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

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

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

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

Celem potwierdzenia powyższego założenia Zarząd przygotowuje i okresowo aktualizuje prognozę przepływów pieniężnych. Ponieważ prognoza dotyczy przyszłych wydarzeń, w sposób naturalny jest obciążona niepewnością i dlatego Zarząd nie może zagwarantować, że wszystkie te założenia zostaną

spełnione, jednak uważa, że na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego założenia te są racjonalnie osiągalne.

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 pierwszy kwartał 2013 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 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 trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie 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 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:

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

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

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

Trwała utrata wartości aktywów finansowych

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

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

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

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 określeni pracownicy zdobędą pełne uprawnienia do świadczeń. Skumulowany koszt ujęty z tytułu transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych na każdy dzień bilansowy do dnia nabycia praw odzwierciedla stopień upływu okresu nabywania tych praw.

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

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 trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku nie było zmian w stosowanych przez Spółkę zasadach rachunkowości, w tym zmian metod wyceny. Tym samym dane finansowe zaprezentowane w niniejszym sprawozdaniu finansowym są porównywalne z danymi finansowymi pochodzącymi ze sprawozdań finansowych poprzednich okresów.

6. Informacja o istotnych zmianach wielkości szacunkowych

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku nie miały miejsca istotne zmiany wielkości szacunkowych prezentowanych w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

7. Odpisy aktualizujące wartość składników aktywów

Na podstawie przeprowadzonej analizy w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku Spółka rozpoznała odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości pożyczek udzielonych w kwocie 1.260.877 złotych.

8. Struktura jednostki, skład grupy kapitałowej

Spółka jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre 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 notcie nr 5 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku, sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Unię Europejską.

W działalności spółek Grupy nie występuje sezonowość i cykliczność zdarzeń.

9. Akcje Spółki posiadane przez Zarząd oraz Radę Nadzorczą

Na dzień 31 marca 2013 roku Członkowie Zarządu posiadają 426.811 akcji.

Saldo na dzień 31.12.2012 roku 632.281

Zmiana (205.470)

Saldo na dzień 31.03.2013 roku 426.811

Na dzień 31 marca 2013 roku podział akcji Spółki posiadanych przez Zarząd prezentuje się następująco: pierwszy członek Zarządu - dwieście dziewięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset jednaście akcji, drugi członek Zarządu – sto dwadzieścia osiem tysięcy akcji

Na dzień 31 marca 2013 roku podział akcji Spółki posiadanych przez Radę Nadzorczą prezentuje się następująco: pierwszy członek Rady Nadzorczej- dwa tysiące czterysta siedemdziesiąt cztery akcje, drugi członek Rady Nadzorczej - siedem tysięcy akcji.

10. Postępowania sądowe

Na dzień 31 marca 2013 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.

11. 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 trzech miesięcy zakończonego dnia 31 marca 2013 roku i w porównywalnych danych finansowych są zgodne z uprzednio sporządzonymi i ujawnionymi sprawozdaniami finansowymi Spółki.

12. 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	88.635.914	88.635.914	8.864	27,75%	27,75%
ING OFE S.A.	39.377.015	39.377.015	3.937	12,33%	12,33%
Aviva OFE BZ WBK SA	32.060.010	32.060.010	3.206	10,04%	10,04%
OFE PZU	21.487.266	21.487.266	2.149	6,73%	6,73%
Pozostali	137.812.785	137.812.785	13.781	43,15%	43,15%
Razem	319.372.990	319.372.990	31.937	100%	100%

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 trzech miesięcy zakończony 31 marca 2013(niebada ne)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2012 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Koszty z tytułu transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych	-	505	505
Koszty/ (przychody) z tytułu transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych	(9.717)	(694)	20.498
	(9.717)	(189)	21.003

Na zaprezentowaną w skróconym kwartalnym sprawozdaniu finansowym dodatnią wartość kosztów ogólnego zarządu wpłynął efekt rozpoznania ujętych w tej pozycji zrealizowanych w okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2013 roku przychodów z tytułu transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych w kwocie 9.717 tysięcy złotych.

Na dzień 31 marca 2013 roku przyznana była następująca ilość akcji fantomowych:

Termin wykonania	Ilość razem
31/12/2014	647.568
31/12/2015	5.593.119
29/02/2016	361.068
31/12/2016	1.805.355
Razem	8.407.110

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

13. Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Opis	31 marca 2013	31 grudnia 2012	31 marca 2012
Aktywa (Rezerwy) z tytułu podatku odroczonego na dzień 1 stycznia odpowiednio 2013 i 2012 roku	(100.092)	(111.395)	(111.395)
Zmiana za okres trzech miesięcy roku bieżącego oraz 12 miesięcy i trzech miesięcy roku poprzedniego odpowiednio:	(21.012)	11.303	16.109
Aktywa (Rezerwy) z tytułu podatku odroczonego na dzień 31 grudnia i 31 marca odpowiednio 2013 i 2012 roku	(121.104)	(100.092)	(95.286)
Zmiana podatku odroczonego wykazywanego w rachunku zysków i strat	(6.668)	(36.390)	(20.885)
Zmiana podatku odroczonego wykazywanego w kapitałach	(14.344)	47.693	36.994
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	-	-	-
Aktywa (Rezerwa) z tytułu podatku odroczonego na koniec prezentowanych okresów	(121.104)	(100.092)	(95.286)

14. Podział zysku / (pokrycie straty) Spółki

W dniu 24 kwietnia 2013 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę, iż strata wykazana w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku w kwocie (476.945) złotych, zostanie pokryta z zysków lat ubiegłych.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie dokonała wypłaty dywidendy.

15. 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 trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku zarówno Spółka, jak i żadna ze spółek zależnych nie zawarły transakcji z podmiotami powiązanymi, na warunkach innych aniżeli rynkowe.

16. 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	31 marca 2013	31 grudnia 2012	31 marca 2012
Kwota udzielonych przez Spółkę poręczeń, oraz gwarancji na dzień 1 stycznia: odpowiednio 2013 oraz 2012 roku	1.063.000	974.889	974.889
Zmiana za okres	(126.489)	(88.111)	(68.312)
Kwota udzielonych przez Spółkę poręczeń, oraz gwarancji na dzień bilansowy	936.511	1.063.000	906.577

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 trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku Spółka udzieliła poniżej wymienionej gwarancji:

Nazwa podmiotu	Projekt	Łączna kwota kredytu	Okres poręczenia	Rodzaj poręczenia
Hypothenbank Frankfurt AG	C&R Development (Harfa)	656 tys. euro 490 tys. euro	do 04.2013 w okresie trwania pożyczki	Zabezpieczenie kredytu
Colobra Investments Sp. z o.o.	Diego Sp. z o.o.	500 tys. euro	do 1 marca 2018	Umowa sprzedaży
UniCredit Bank	Aurora Business Complex (Felicity)	1.800 tys. Euro	do czasu spełnienia warunków umowy kredytowej	Korporacyjne

17. Opis nietypowych czynników i zdarzeń

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2013 roku nie wystąpiły żadne czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze, które miałyby wpływ na osiągnięte wyniki.

18. Działalność o charakterze cyklicznym lub sezonowym

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku nie było działalności o charakterze sezonowym lub cyklicznym.

19. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

W okresie trzech miesięcy zakończonym dni 31 marca 2013 roku Spółka nie wyemitowała, nie wykupiła i nie dokonała spłaty żadnych papierów wartościowych.

20. Zobowiązania lub aktywa warunkowe

W okresie sprawozdawczym nie było zobowiązań oraz aktywów warunkowych.

21. Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych

W okresie sprawozdawczym Spółka nie dokonała istotnego nabycia oraz sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

22. Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie miała zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

23. Korekta błędów poprzednich okresów

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2013 roku Spółka nie dokonała żadnych korekt błędów danych finansowych dotyczących zakończonych okresów.

24. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2013 roku Spółka nie miała nieuregulowanych pożyczek ani kredytów i nie naruszyła żadnych postanowień umowy.

25. Instrumenty finansowe

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2013 roku Spółka nie dokonała zmiany sposobu (metody) wyceny wartości godziwej instrumentów finansowych.

26. Zmiana klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2013 roku Spółka nie dokonała zmiany klasyfikacji aktywów finansowych.

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

W dniu 28 lutego 2013 r. Spółka podpisała ostateczną umowę sprzedaży budynku Platinum V za kwotę 135,4 mln złotych (32,5 mln euro). W tym samym dniu Spółka w pełni spłaciła pożyczkę w kwocie 42,1 mln złotych (10,1 mln euro) związaną z tym składnikiem aktywów.

W dniu 12 marca 2013 roku Izba Deputowanych Rumunii wydała decyzję, na mocy której nie będzie możliwe przeznaczenie gruntów zaklasyfikowanych jako tereny zielone na żaden inny cel. Obowiązujące obecnie przepisy prawa nie pozwalają Grupie GTC na realizację projektu na działce znajdującej się w Bukareszcie, która była przeznaczona pod budowę centrum handlowego (Galeria Bukareszt), a która jest obecnie zaklasyfikowana jako tereny zielone. W związku z tym jedna ze spółek zależnych od GTC S.A. rozpoznała stratę z tytułu utraty wartości tej nieruchomości w kwocie 63,1 mln złotych (15,1 mln euro). Wartość odzyskiwalna powyższych terenów zielonych odzwierciedla przede wszystkim wartość spodziewanego przyszłego odszkodowania w związku z wywłaszczeniem nieruchomości.

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

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w skróconym kwartalnym sprawozdaniu finansowym.

Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

Dla Rady Nadzorczej 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 31 marca 2013 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 marca 2013 roku oraz informację dodatkową do skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego („skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe”).

Zakres i format załączonego skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku wynika z Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. nr 33, poz. 259 z późn. zm. - „rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych”).

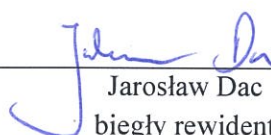
2. Za sporządzenie skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości odpowiada Zarząd Spółki. Naszym zadaniem było wydanie, na podstawie przeglądu tego sprawozdania, raportu z przeglądu.
3. Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do obowiązujących 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 skrócone kwartalne 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 skróconego kwartalnego 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.

JO

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 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

Warszawa, dnia 13 maja 2013 roku