



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.
ZA OKRES ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2006 ROKU**

Globe Trade Centre S.A. ("GTC"), działająca wcześniej jako Globe Trade Centre Sp. z o.o., została zarejestrowana w Warszawie 19 grudnia 1996 roku. Siedziba spółki mieści się w Warszawie przy ul. Wołoskiej 5. Spółka jest właścicielem spółek działających na rynku nieruchomości komercyjnych i biurowych. Spółka działa poprzez swoje spółki zależne, których jest bezpośrednim lub pośrednim właścicielem. Każdy projekt jest realizowany przez spółkę zależną (SPV – spółka celowa). Pracownicy GTC zarządzają i kierują działalnością każdej SPV.

1. Informacje o produktach, towarach i usługach

Globe Trade Centre S.A. jest podmiotem dominującym grupy kapitałowej Globe Trade Centre ("Spółka" lub "Grupa").

Działalność spółki obejmuje:

- a) Budowę i wynajem powierzchni biurowej i handlowej,
- b) Budowę i sprzedaż lokali mieszkalnych.

GTC S.A. poprzez swoje spółki zależne rozpoczyna i wdraża projekty w sektorze nieruchomości w największych miastach w Polsce, Rumunii, na Węgrzech, w Republice Czeskiej, Chorwacji, Republice Serbii, Republice Czarnogóry, Bułgarii, na Ukrainie, Słowacji, Bułgarii i Mołdawii.

Nazwa jednostki	Jednostka domnująca	Kraj założenia	31 grudnia 2006 **	31 grudnia 2005 **
GTC Mars Sp. z o.o. („GTC Mars”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Taurus Sp. z o.o. („GTC Taurus”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC CH Galeria Sp. z o.o. („GTC CH Galeria”) (***)	GTC S.A.	Polska	-	100%
Darat Sp. z o.o. („Darat”) (w likwidacji)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Konstancja Sp. z o.o. („GTC Konstancja”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Korona S.A. („GTC Korona”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Poznań Sp. z o.o. („Globis Poznań”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Vega Sp. z o.o. („GTC Vega”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Aeropark Sp. z o.o. („GTC Aeropark”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Topaz Office Sp. z o.o. („GTC Topaz Office”) (dawniej „GTC Neptune”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Wrocław Sp. z o.o. („Globis Wrocław”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Galeria Kazimierz Sp. z o.o. („GTC Galeria Kazimierz”) (*)	GTC S.A.	Polska	50%	100%
GTC Nefryt Sp. z o.o. („dawniej GTC Orion”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Satellite Sp. z o.o. („GTC Satellite”) (dawniej „GTC Saturn”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Sonata Sp. z o.o. („GTC Sonata ”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Galeria office Sp. z o.o. (dawniej „GTC Kazimierz hotel”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Rodamco CH1 Sp. z o.o. („Rodamco CH1”)*	GTC S.A.	Polska	50%	50%
GTC Com 1 Sp. z o.o. („GTC Com 1”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Wrocław office Sp. z o.o. (GTC Wrocław office)	GTC S.A.	Polska	100%	-
GTC Birant Sp. z o.o. („GTC Birant”)	GTC S.A.	Polska	100%	-
GTC Diego Sp. z o.o. („GTC Diego”)	GTC S.A.	Polska	100%	-
GTC Cyril Sp. z o.o. (GTC Cyril)	GTC S.A.	Polska	100%	-
GTC Kazimierz office Sp. z o.o. (dawniej GTC Com 2)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Com 3 Sp. z o.o. („GTC Com 3”)	GTC S.A.	Polska	100%	-
GTC Com 4 Sp. z o.o. („GTC Com 4”)	GTC S.A.	Polska	100%	-
GTC Com 5 Sp. z o.o. („GTC Com 5”)	GTC S.A.	Polska	100%	-
GTC Galeria CTWA Sp. z o.o. („Galeria CTWA”) (dawniej „GTC Galaxy-Jupiter”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
* Konsolidacja metodą proporcjonalną				
** Udział GTC w konsolidowanych podmiotach zależnych oraz współzależnych				
*** Spółka połączyła się z GTC i przestała istnieć.				

Informacje o produktach, towarach i usługach c.d.

Nazwa jednostki	Jednostka dominująca	Kraj założenia	31 grudnia 2006 **	31 grudnia 2005 **
GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd. ("GTC Hungary")	GTC S.A	Węgry	100%	97.50%
Vaci Ut 81-85 Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	97.50%
Riverside Apartments Ltd. ("Riverside")	GTC Hungary	Węgry	100%	97.50%
Centre Point I. Ltd. ("Centre Point I")	GTC Hungary	Węgry	100%	97.50%
Centre Point II. Ltd. ("Centre Point II")	GTC Hungary	Węgry	100%	97.50%
River Loft Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	97.50%
Spiral Holding Ltd..	GTC Hungary	Węgry	100%	97.50%
Spiral I.Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	97.50%
Spiral II. Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	97.50%
Spiral III. Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	97.50%
SASAD Resort Ltd.	GTC Hungary	Węgry	50.1%	-
Albertfalva Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	-
Jasmin Ingatlanok Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	
Szép-Madárhegy Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	
GTC Real Estate Investments Ukraine BV („GTC Ukraine”)	GTC S.A	Holandia	100%	-
GTC Real Estate Management Services Ukraine LLC	GTC Ukraine	Ukraina	100%	-
GTC Real Estate Investments Moldova BV („GTC Moldova”)	GTC S.A	Holandia	100%	
GTC Real Estate Investments Slovakia BV („GTC Slovakia”)	GTC S.A	Holandia	100%	-
GTC Real Estate Developments Bratislava B.V. ("GTC Bratislava")	GTC Slovakia	Słowacja	70%	-
GTC Real Estate Management SRO	GTC Slovakia	Słowacja	100%	-
GTC Real Estate Park SRO	GTC Bratislava	Słowacja	70%	
GTC Real Estate Vinohrady s.r.o ("GTC Vinohrady")	GTC Bratislava	Słowacja	70%	-
GTC Real Estate Investments Croatia BV („GTC Croatia”)	GTC S.A	Holandia	100%	97.20%
Euro Structor Doo.	GTC Croatia	Chorwacja	70%	68.00%
GTC Nekretnine Zagreb Doo.("GTC Zagreb")	GTC Croatia	Chorwacja	100%	97.20%

* Konsolidacja metodą proporcjonalną

** Udział GTC w konsolidowanych podmiotach zależnych oraz współzależnych

*** Spółka połączyła się z GTC i przestała istnieć.

Informacje o produktach, towarach i usługach c.d.

Nazwa jednostki	Jednostka dominująca	Kraj	31 grudnia 2006 **	31 grudnia 2005 **
		założenia		
GTC Real Estate Investments Romania B.V. ("GTC Romania")	GTC S.A	Holandia	100%	94.60%
Complexul Multifunctional Victoria S.R.L.	Titulescu	Rumunia	100%	94.60%
Towers International Property S.R.L.	Investments B.V			
	GTC Romania	Rumunia	100%	94.60%
Galeria Shopping Center S.R.L. (poprzednio "International Hotel and Tourism S.R.L.")	GTC Romania	Rumunia	100%	94.60%
Green Dream S.R.L. (poprzednia International Shopping Centre S.R.L.)	GTC Romania	Rumunia	100%	94.60%
Aurora Business Complex S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	100%	94.60%
Yasmine Residential Complex S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	100%	94.60%
National Commercial Centers B.V	GTC Romania	Holandia	50%	-
Mercury Commercial Centers S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	100%	-
Venus Commercial Centers S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	100%	-
Mars Commercial Centers S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	100%	-
Bucharest City Gate B.V	GTC Romania	Holandia	58%	-
City Gate S.R.L.	GTC Romania	Romania	100%	-
Brightpoint Investments Limited	GTC Romania	Romania	100%	-
Complexul Residential Colentina S.R.L.	GTC Romania	Romania	100%	-
Titulescu Investments B.V ("Titulescu")	GTC Romania	Holandia	100%	94.60%
GTC Real Estate Investments Serbia B.V. ("GTC Serbia")	GTC S.A	Holandia	100%	97.50%
GTC Business Park Doo	GTC Serbia	Serbia	100%	97.50%
Atlas Center Doo	GTC Serbia	Serbia	100%	-
GTC International Development d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	97.50%
GTC Commercial Centres Doo	GTC Serbia	Serbia	100%	97.50%
GTC Real Estate Developments Doo	GTC Serbia	Serbia	100%	97.50%
GTC Commercial Development Doo	GTC Serbia	Serbia	100%	97.50%
GTC Real Estate Investments Bulgaria BV („GTC Bulgaria")	GTC S.A	Holandia	100%	-
GTC Yuzhen Park EAD ("GTC Yuzhen")	GTC Bulgaria	Bulgaria	100%	-

Przychody grupy kapitałowej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2006 roku wyniosły 315.024 tysięcy złotych i pochodziły z:

- a) Przychody z wynajmu biurów i centr handlowych: 253.243 tysięcy złotych
- b) Przychody z rozwoju i sprzedaży sektora mieszkaniowego: 61.781 tysięcy złotych

Szczegółowe informacje dotyczące przychodów grupy kapitałowej przedstawiono w nocie 8 i 13 (nota segmentowa) do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

2. Informacje o rynkach, klientach i dostawcach, którzy uzyskują 10% ogólnych dochodów ze sprzedaży/kapitału własnego ogółem

Globe Trade Centre S.A., poprzez spółki zależne i stowarzyszone, jest właścicielem spółek działających na rynku nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych w Polsce, na Węgrzech, w Rumunii, Serbii, Chorwacji, na Słowacji, Ukrainie, w Bułgarii, Republice Czeskiej i Mołdawii. Firma buduje, wynajmuje lub sprzedaje powierzchnię dzierżawcom indywidualnym i firmom, poprzez jej spółki zależne, w których ma bezpośrednie lub pośrednie udziały.

Spółka nie jest zależna od żadnego ze swoich klientów. Żaden z jej klientów nie wnosi więcej niż 10% całkowitego dochodu Spółki.

3. Istotne umowy i zdarzenia

W lutym 2006 roku pomyślnie zakończono budowę budynku biurowego Topaz w Warszawie.

Dnia 24 marca 2006 roku Spółka dokonała emisji 17,12 miliona nowych akcji po cenie 28,5 PLN za jedną akcję (8,74 USD).

W marcu 2006 roku pomyślnie zakończono budowę budynku biurowego America House w Bukareszcie.

Dnia 1 maja 2006 roku Spółka podpisała umowę z Przewodniczącym Rady Nadzorczej oraz AYRAD – spółka kontrolowana przez niego, która dotyczyła zagadnień ujawnionych w nocie nr 32 oraz 33 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W marcu 2006 roku GTC zakupiła 95% udziałów w spółce GTC Slovakia za cenę równą wartości nominalnej udziałów stanowiącej ich wartość godziwą. Pozostałe 5% posiada AYRAD.

W kwietniu 2006 roku GTC zakupiła 95% udziałów w spółce GTC Bulgaria za cenę równą wartości nominalnej udziałów stanowiącej ich wartość godziwą. Pozostałe 5% posiada AYRAD.

W kwietniu 2006 roku GTC utworzyła nową spółkę zależną GTC Ukraine, w której posiada 95% udziałów. Pozostałe 5% posiada AYRAD.

W kwietniu 2006 roku pomyślnie zakończono budowę budynku biurowego Centre Point II w Budapeszcie.

Dnia 21 grudnia 2005 roku Spółka podpisała z Fellstone Limited przedwstępną warunkową umowę sprzedaży 50% udziałów w spółce będącej właścicielem centrum handlowego Galeria Kazimierz. Dnia 28 kwietnia 2006 roku umowa sprzedaży 50% udziałów w GTC Galeria Kazimierz została zawarta z Fellstone Limited. Na dzień 30 września 2006 roku Spółka dokonała proporcjonalnej konsolidacji aktywów i pasywów spółki GTC Galeria Kazimierz.

W dniu 26 czerwca 2006 roku Przewodniczący Rady Nadzorczej zrealizował 1.179.170 warrantów subskrypcyjnych po cenie 0,1 zł oraz 83.960 warrantów subskrypcyjnych po cenie 4,282 złote. W konsekwencji pozostałe 224.820 warrantów subskrypcyjnych wygasło i nie zostaną one zrealizowane.

Dnia 19 lipca 2006 roku sąd rejestrowy zatwierdził dokonanie podziału akcji Spółki. W wyniku podziału każdy posiadacz akcji Spółki o wartości nominalnej 1 PLN jest uprawniony do otrzymania 10 akcji o wartości nominalnej 0,1 PLN każda. Podział akcji nastąpił dnia 9 sierpnia 2006 roku.

W wyniku porozumienia z dnia 11 sierpnia 2006 roku, Spółka GTC w dniu 11 października 2006 roku podpisała z Heitman European Property Partners III Fund przedwstępną umowę sprzedaży Mokotów Business Park w Warszawie. Końcowa umowa sprzedaży została podpisana dnia 1 grudnia 2006 roku. Kredyty związane z projektem zostały całkowicie spłacone.

4. Struktura holdingu

Podmiotem dominującym grupy kapitałowej jest Globe Trade Centre S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Wołoskiej 5.

Nota 5 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2006 przedstawia Spółkę, jej spółki zależne oraz wspólnie kontrolowane jednostki wraz z jej bezpośrednim lub pośrednim udziałem w tych skonsolidowanych spółkach zależnych.

5. Transakcje zawarte pomiędzy Spółką a podmiotami powiązanymi na kwotę przewyższającą 500.000 EUR.

Transakcje zawarte pomiędzy Spółką i podmiotami powiązanymi są opisane w nocie 33 skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2006 roku.

6. Pożyczki

Działalność grupy kapitałowej finansowana była z dochodów z wynajmu oraz sprzedaży lokali mieszkalnych. Całkowita kwota niespłaconych pożyczek wynosiła na dzień 31 grudnia 2006 roku 1.186.099 tysięcy złotych. Szczegółowe informacje dotyczące pożyczek przedstawiono w notach 23 i 24 skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2006 roku.

7. Udzielone pożyczki

GTC S.A. udzieliła kilku pożyczek swoim spółkom zależnym oraz stowarzyszonym (nota 27 skonsolidowanego sprawozdania finansowego). Całkowita kwota należna na dzień 31 grudnia 2006 roku wynosiła 1.046.283 tysięcy złotych.

GTC S.A. udzieliła gwarancji na rzecz stron trzecich w imieniu swoich spółek zależnych. Na dzień 31 grudnia 2006 roku Spółka udzieliła gwarancji na kwotę 241.320 tysięcy złotych.

8. Papiery wartościowe

24 marca 2006 GTC dokonała emisji 1.712 mln nowych akcji po cenie 285 PLN (87,4 USD) za akcję.

W dniu 26 czerwca 2006 roku Przewodniczący rady Nadzorczej zrealizował 1.179.170 warrantów subskrypcyjnych po cenie 0,1 zł oraz 83.960 warrantów subskrypcyjnych po cenie 4,282 złote. W konsekwencji pozostałe 224.820 warrantów subskrypcyjnych wygasło i nie zostaną one zrealizowane.

19 lipca 2006 sąd zatwierdził dokonanie podziału akcji Spółki. W wyniku podziału każdy posiadacz akcji spółki o wartości nominalnej 1 PLN ma prawo do otrzymania 10 akcji o wartości nominalnej 0,1 PLN każda.

Podział akcji nastąpił dnia 9 sierpnia 2006 roku.

Szczegółowe informacje odnośnie papierów wartościowych są opisano w notce 25 skonsolidowanego sprawozdania finansowego przygotowanego zgodnie z MSSF za okres zakończony 31 grudnia 2006 roku.

9. Różnice pomiędzy publikowanymi prognozami wyników finansowych a danymi rzeczywistymi zawartymi w sprawozdaniach finansowych.

Spółka nie publikowała prognozy finansowej za rok zakończony 31 grudnia 2006 roku.

10. Zarządzanie finansami

W roku zakończonym 31 grudnia 2006 roku stan finansowy Spółki był dobry. Wskaźnik „szybkiej” bieżącej płynności (kapitał obrotowy pomniejszony o zapasy podzielony przez bieżące zobowiązania krótkoterminowe) Spółki wyniósł 2,08 co wskazuje na wysoki poziom płynności oraz zdolność do spłacenia zobowiązań bieżących Spółki, wraz z krótkoterminową częścią kredytów i pożyczek długoterminowych.

Wskaźnik dźwigni finansowej (Pasywa Ogółem podzielone przez Aktywa Ogółem) na dzień 31 grudnia 2006 roku wynosił 40%. Zapewnia to z dużym prawdopodobieństwem, że Spółka będzie w stanie spłacić swoje zobowiązania.

Informacje dotyczące pożyczek przedstawione są w punkcie 6 raportu zarządu.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje ze sprawozdania z przepływu środków pieniężnych spółki za rok zakończony 31 grudnia 2006 roku zgodnie z MSSF (w tysiącach złotych):

	31 grudnia 2006
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	142.875
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	498.195
Przepływ środków finansowych z działalności finansowej	448.349
Efekt różnic kursowych	(57.701)
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	824.943
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	238.740
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1.063.683

Środki pieniężne z działalności operacyjnej

Środki pieniężne z działalności operacyjnej wyniosły 142,875 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2006 roku.

Największe wydatki były związane z nabywaniem działek przeznaczonych na budowę mieszkań oraz biur .

Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej

Środki pieniężne zainwestowane w działalność inwestycyjną osiągnęły kwotę 498,195 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2006 roku.

Główne wpływy środków pieniężnych były wynikiem sprzedaży 50% udziałów w spółce GTC Galeria Kazimierz oraz sprzedaży budynku Allianz oraz Mokotów Business Park.

Najwięcej środków pieniężnych przeznacza się na inwestycje w nowe projekty.

Środki pieniężne wykorzystane na działalność finansową

Środki pieniężne z działalności finansowej wyniosły 448,349 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2006 roku.

Środki pieniężne wykorzystano na spłatę pożyczek długoterminowych w kwocie (456,589) mln złotych. Wpływy środków pieniężnych, obejmują wpływy z długoterminowego finansowania oraz emisji akcji Spółki i wyniosły 488,397 mln złotych.

11. Działalność w ciągu roku

Działalność Zarządu koncentrowała się na:

- a) Rozpoczynaniu oraz wdrażaniu Projektów inwestycyjnych
- b) Działaniach marketingowych związanych z pomieszczeniami biurowymi, sprzedaży detalicznej oraz powierzchnią mieszkalną
- c) Zarządzaniu nieruchomościami przynoszącymi dochody z tytułu najmu
- d) Finansowaniu i kontroli
- e) Kwestiach prawnych
- f) Ocenianiu nowych potencjalnych projektów inwestycji, w rejonie Europy Środkowo - Wschodniej
- g) Tworzeniu polityki handlowej spółki
- h) Działaniu zgodnie z prawem i przepisami obowiązującymi dla Spółki publicznej i notowanej na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych, a także na rozwoju i podtrzymywaniu dobrych relacji z obecnymi oraz potencjalnymi inwestorami.

Spółka prowadzi swoją działalność w Polsce, na Węgrzech, w Rumunii, Republice Serbii, Republice Czarnogóry, Republice Czeskiej, Bułgarii, na Słowacji i Ukrainie i Mołdawii.

Cele marketingowe Spółki skupiają się na trzech sektorach:

- a) Uznane korporacje, które chcą otwierać swoje siedziby w jednym z głównych miast Europy Środkowej.
- b) Sklepy renomowanych marek, które chcą wynająć powierzchnię handlową w jednym z uznanych centrów handlowych Spółki
- c) Klienci indywidualni, którzy są zainteresowani nabyciem mieszkania i życiem w wysokiej jakości, komfortowym środowisku.

W ciągu dwunastomiesięcznego okresu zakończonego 31 grudnia 2006 Spółka kontynuowała swoją działalność w poniższych sektorach: budowa i wynajem centrów handlowych, powierzchni biurowej, budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych.

Działalność departamentu Marketingu dotyczyła:

- Wynajmu powierzchni biurowej i handlowej, jak również sprzedaży apartamentów
- Ogólnej koordynacji i zarządzania działaniami PR i reklamą
- Zapewniania odpowiednich działań marketingowych w spółkach zależnych.

Projekty w trakcie budowy/ planowane

Kraj	Nazwa projektu	Całkowita powierzchnia do wynajmu lub sprzedaży (w m kw.)	Dodatkowe informacje
Polska	Globis Wrocław	14,700	Budynek biurowy w Wrocławiu
	Newton	10,400	Budynek biurowy w Krakowie
	Budynek Nefryt	15,300	Budynek biurowy w Warszawie
	Edison	10,000	Budynek biurowy w Krakowie
	Pascal	7,000	Budynek biurowy w Krakowie
	Karkonoska (2)	30,000	Budynek biurowy w Wrocławiu
	Mikolowska (2)	44,000	Budynek biurowy w Katowicach
	Okęcie (6 budynków)	48,700	Projekt komercyjny w Warszawie
	Francuska (2)	10,500	Budynek biurowy w Katowicach
	Galeria Kazimierz powierzchnia biurowa	17,000	Budynek biurowy w Krakowie
	Kościuszki	27,000	2 budynki biurowe w Łodzi
	Platinum Business Park	44,500	Projekt komercyjny w Warszawie
	Galeria Częstochowa	49,800	Centrum handlowe w Częstochowie
	Konstancja – powierzchnia komercyjna	42,000	Projekt komercyjny w Konstancinie
	Konstancja - projekt mieszkalny faza 3	8,400	Projekt mieszkalny w Konstancinie
	Galileo Gardens	28,000	Projekt mieszkalny w Krakowie
	Konstancja - projekt mieszkalny pozostałe fazy	31,000	Projekt mieszkalny w Konstancinie
	Park apartments	14,000	Projekt mieszkalny w Poznaniu
Węgry	Tutto Mobili (2)	27,000	Budynki biurowe w Budapeszcie
	Spiral	54,800	Budynki biurowe w Budapeszcie
	Gateway (2)	69,600	Budynek biurowy w Budapeszcie
	Metro (2)	11,900	Budynek biurowy w Budapeszcie
	Riverloft – Commercial	6,500	Projekt komercyjny w Budapeszcie
	Sasad resort (2)	87,300	Projekt mieszkalny w Budapeszcie
	Riverloft – Residential	13,500	Projekt mieszkalny w Budapeszcie
Czechy (1)	Arena	138,000	Powierzchnia biurowa i komercyjna
	Green City (Jarov)	86,000	Projekt mieszkalny w Pradze
	Prague Marine (Holesowice)	30,000	Projekt mieszkalny i komercyjny w Pradze
	Prague Marine (Holesowice)	125,000	Projekt mieszkalny i komercyjny w Pradze
	Šmichów/Lieben	30,000	Projekt mieszkalny i komercyjny w Pradze
	Sarka BP	44,000	Vokovice (istniejące centrum logistyczne, planowane przekształcenie w projekt mieszkalny)

Projekty w trakcie budowy/ planowane

Kraj	Nazwa projektu	Całkowita powierzchnia do wynajmu lub sprzedaży (w m kw)	Dodatkowe informacje
Rumunia	Aura Arad	25,500	Centrum handlowe w Rumunii
	Galleria Bucharest	57,000	Centrum handlowe w Bukareszcie
	Mid-size Retail Centers (2)	36,400	Centra handlowe w Rumunii
	Aurora Business Park	28,900	Projekt biurowy w Bukareszcie
	City Gate	44,000	Budynek biurowy w Bukareszcie
	Jasmin park	30,000	Projekt mieszkalny w Bukareszcie
	Rose Garden	80,000	Projekt mieszkalny w Bukareszcie
	Felicity	129,000	Projekt mieszkalny w Bukareszcie
Słowacja	Green Dream	24,800	Projekt mieszkalny w Bukareszcie
	Vinohrady Bratislava	57,400	Projekt mieszkalny w Bratysławie
	Park	15,100	Projekt mieszkalny w Bratysławie
Bułgaria	Verna	37,200	Centrum handlowe w Verna
	Sofia (2)	8,500	Projekt biurowy w Bułgarii
Serbia	19 Avenue	16,700	Projekt biurowy w Belgradzie
	Park Apartments	13,100	Projekt mieszkalny w Belgradzie
	GTC Square	22,600	Projekt biurowy w Belgradzie
Chorwacja	Avenue Mall	32,800	Centrum handlowe oraz budynek biurowy w Zagrzebiu
	Istria Golf Estate & resort	15,000	Hotel w Chorwacji
	Istria Golf Estate & resort	20,000	Projekt mieszkalny w Chorwacji

1 Projekty w Republice Czeskiej realizowane są poprzez jednostki stowarzyszone

2 Działki nie zostały jeszcze zakupione, wstępne porozumienie zostało podpisane

Zarząd Spółki dokonuje przeglądu i oceny kilku potencjalnych projektów w różnych krajach regionu, które, jeśli zostaną zaakceptowane, byłyby realizowane w nadchodzących latach.

Spółka oraz grupa kapitałowa będą kontynuować swoją działalność przez co najmniej 12 miesięcy po dniu 31 grudnia 2006 roku.

12. Przyszłe inwestycje

Na dzień 31 grudnia 2006 roku , przyszłe inwestycje na rok następny są planowane w kwocie około 700-800 mln Euro.

Na dzień 31 grudnia 2006 roku grupa kapitałowa miała zakontraktowane zobowiązania w związku z przyszłymi budowlami na kwotę 292 mln USD. Oczekuje się, że zobowiązania te zostaną sfinansowane ze środków bieżących, innych zewnętrznych źródeł finansowania lub przyszłych przychodów z tytułu już zawartych umów sprzedaży oraz umów sprzedaży, które mają zostać zawarte.

13. Wybrane informacje finansowe

Poniższa tabela przedstawia wybrane dane finansowe na dzień 31 grudnia 2006 roku (tysiące złotych):

	31 grudnia 2006 roku
Aktywa trwałe, w tym:	2.972.154
Inwestycje w nieruchomości	2.075.559
Aktywa obrotowe	1.666.635
Aktywa razem	4.638.789
Kapitał własny	2.800.839
Udziały mniejszości	96
Zobowiązania krótkoterminowe	587.302
Zobowiązania długoterminowe	1.250.552
Pasywa razem	4.638.789

Wybrane dane dotyczące przychodów grupy kapitałowej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2006 roku (tysiące złotych):

	31 grudnia 2006 roku
Przychody operacyjne	315.024
Zysk brutto z działalności operacyjnej	190.018
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych	933.632
Zysk netto	794.752
Zysk na akcję (PLN)	3,66

14. Opis zewnętrznych i wewnętrznych czynników, które mogą wpływać na działalność Spółki

Istnieje kilka rodzajów ryzyka rynkowego, którymi spółka zarządza:

1. Ryzyko Walutowe- Polityka spółki polega na dopasowaniu wpływów z wydatkami jej spółek zależnych. Pomimo tego, przepływy środków pieniężnych Spółki nie są dopasowane w 100%, narażając tym samym spółkę w niewielkim stopniu na zmiany kursów walutowych. Ponadto, udowodniono, że silniejszy złoty stymuluje sprzedaż mieszkań, których ceny są wyrażone w USD.
2. Ryzyko Zmiany Stopy Procentowej – Spółka zaciągnęła kilka pożyczek, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej. Złagodzenie potencjalnego wpływu zmian na rynku pieniężnym na koszty zadłużenia spółki odbywa się poprzez zakup instrumentów finansowych, takich jak swap, opcje na górny pułap stopy procentowej (cap) i opcje górny i dolny pułap stopy procentowej (collar).
3. Wskaźnik zadłużenia, który ma kluczowe znaczenie dla wzrostu spółki jest utrzymywany na konserwatywnym poziomie i okresowo sprawdzany.
4. Dopasowanie poziomu kosztów i przychodów jest ściśle kontrolowane.
5. Łagodzenie wzajemnego wpływu pomiędzy projektem w sektorze nieruchomości a innymi rynkami jest wciąż brane pod uwagę.
6. Właściwa ocena modeli inwestycyjnych, które stanowią podstawę podejmowania decyzji przez spółkę, jest kluczowym czynnikiem kontroli i zmniejszenia wrażliwości spółki na ryzyko rynkowego.

Polityką Spółki jest dywersyfikacja portfela inwestycyjnego w kilku sektorach oraz w skali geograficznej, w regionie Europy Środkowo-Wschodniej (CEE).

15. Zasady zarządzania Spółką

W dwunastomiesięcznym okresie kończącym się 31 grudnia 2006 roku nie nastąpiły żadne zmiany w zarządzaniu Grupą.

16. Zarząd i Rada Nadzorcza

Na dzień 31 grudnia 2006 roku, następujące osoby wchodziły w skład Zarządu GTC S.A.:

Dyrektor Generalny	Piotr Kroenke
Dyrektor Finansowy	Erez Boniel
Dyrektor ds. Relacji Inwestorskich i Rozwoju Biznesu	Mariusz Kozłowski
Dyrektor ds. Rozwoju Biznesu w Europie Środkowo-Wschodniej	Hagai Harel

Na dzień 31 grudnia 2006 roku, następujące osoby wchodziły w skład Rady Nadzorczej GTC S.A.:

Przewodniczący	Eli Alroy
Członek Rady Nadzorczej	Mariusz Cezary Grendowicz
Członek Rady Nadzorczej	Nissim Zarfati
Członek Rady Nadzorczej	Shai Pines
Członek Rady Nadzorczej	Andrzej Davis
Członek Rady Nadzorczej	Alain Ickovics
Członek Rady Nadzorczej	David Michael Brush
Członek Rady Nadzorczej	Henry Marcel Philippe Alesander
Członek Rady Nadzorczej	Zachary Rubin
Członek Rady Nadzorczej	Alon Ytzhak Shlank

17. Akcjonariusze

Na dzień 31 grudnia 2006 roku, struktura akcjonariuszy przedstawia się następująco:

Liczba Akcji	Akcja seria	Razem wartość W PLN	Razem wartość w USD
139,286,210	A	13,928,621	4,151,730
1,152,240	B	115,224	26,660
235,440	B1	23,544	5,849
8,356,540	C	835,654	183,824
9,961,620	D	996,162	247,469
39,689,150	E	3,968,915	985,968
2,230,340	F	223,034	69,178
17,120,000	G	1,712,000	524,880
218,031,540		21,803,154	6,195,558

Głównym akcjonariuszem Spółki na dzień 31 grudnia 2006 roku była GTC Real Estate N.V., posiadająca łącznie 101.193.780 akcji, co stanowi 46,41% wszystkich akcji.

Pozostali akcjonariusze, którzy na dzień 31 grudnia 2006 roku posiadali ponad 5% akcji Spółki to:

- ING Nationale Nederlanden
- Commercial Union

18. Transakcje z akcjonariuszami i spółkami zależnymi

Transakcje wewnątrzzakładowe dotyczą stałego zarządzania, zarządzania aktywami oraz zapewnienia źródeł finansowania przez GTC S.A. spółkom zależnym. Transakcje te były przeprowadzone w trakcie regularnej działalności i odzwierciedlają przede wszystkim, na bazie cen rynkowych, zwrot kosztów poniesionych przez GTC na rzecz spółek zależnych. Wartość tych transakcji nie jest znacząca w porównaniu z nabywaniem usług od stron trzecich i dochodem z klientów.

Spółką dominującą Globe Trade Centre jest GTC Real Estate N.V.

Transakcje z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w: nota 33- MSSF skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) za okres kończący się 31 grudnia 2006 roku.

19. Łączna wartość wynagrodzeń i nagród wypłaconych członkom Zarządu i Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej, wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2006 roku wyniosło dziesięć tysięcy siedemset dwadzieścia tysięcy, jeden milion czterdzieści jeden tysięcy i czterysta pięćdziesiąt akcji Spółki oraz trzydzieści pięć tysięcy akcji fantomowych, za rok zakończony 31 grudnia 2005 r. wyniosło czterysta osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych.

Pan Piotr Kroenke, wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2006 r. wyniosło jeden tysiąc siedemset siedemdziesiąt dwa tysiące, dwieście pięćdziesiąt tysięcy akcji Spółki oraz trzydzieści siedem tysięcy pięćset akcji fantomowych, a za rok zakończony 31 grudnia 2005 r. osiemset dwadzieścia siedem tysięcy złotych plus akcje Spółki o wartości nominalnej trzy tysiące sześćset dwadzieścia osiem złotych.

Pan Erez Boniel, wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2006 r. wyniosło dwa tysiące dwieście osiem tysięcy, dwieście pięćdziesiąt tysięcy akcji Spółki oraz trzydzieści siedem tysięcy akcji fantomowych, a za rok zakończony 31 grudnia 2005 r. wyniosło jeden tysiąc czterdzieści pięć tysięcy złotych plus akcje Spółki o wartości nominalnej cztery tysiące dziewięćset złotych.

Pan Mariusz Kozłowski wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2006 r. wyniosło dziewięćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych, trzysta tysięcy akcji Spółki oraz trzydzieści siedem tysięcy pięćset akcji fantomowych, a za rok zakończony 31 grudnia 2005 r. wyniosło pięćset trzydzieści sześć tysięcy złotych plus akcje Spółki o wartości nominalnej trzy tysiące sześćset dwadzieścia osiem złotych.

Pan Hagai Harel, wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2006 r. wyniosło jeden tysiąc dziewięćset osiemnaście tysięcy złotych, trzysta tysięcy akcji Spółki oraz trzydzieści siedem tysięcy pięćset akcji fantomowych, a za rok zakończony 31 grudnia 2005 r. trzysta dwadzieścia sześć tysięcy złotych plus akcje Spółki o wartości nominalnej osiem tysięcy pięćset trzydzieści dziewięć złotych.

Tamlot dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy

Pan Mariusz Grendowicz, Członek Rady Nadzorczej, wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2006 roku wyniosło trzydzieści siedem tysięcy, a za rok zakończony 31 grudnia 2005 r. wyniosło trzydzieści cztery tysiące złotych.

20. Ważne zdarzenia po dniu bilansowym 31 grudnia 2006 roku

Dnia 4 stycznia 2007 roku Przewodniczący Rady Nadzorczej, zrealizował 1.250.750 warrantów subskrypcyjnych po cenie 0,1 PLN, 90.700 warrantów subskrypcyjnych po cenie 3,89 PLN. Pozostałe 146.500 warrantów subskrypcyjnych wygasł i nie będą realizowane.

21. Pozostałe oświadczenia

Podmiotem uprawnionym do badania rocznego sprawozdania finansowego jest spółka Ernst & Young Audit Sp. z o.o.

Zarząd Spółki oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa, podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania sprawozdania finansowego spełniają warunki do wyrażania bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Dnia 10 stycznia 2007 roku Spółka podpisała ze spółka Ernst & Young Audit Sp. z o.o. umowę o dokonanie badań oraz przeglądów sprawozdań finansowych. Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu niniejszej umowy wynosi 255 tysięcy złotych. W roku 2005 łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badań oraz przeglądów sprawozdań finansowych wyniosła 260 tysięcy złotych.

Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych Grupy kapitałowej w roku 2006 wyniosła 2.042 tysięcy złotych, a w roku 2005 wyniosła 1.488 tysięcy złotych.

Wedle najlepszej wiedzy Zarządu, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej oraz jej wynik finansowy, oraz oświadczamy, że sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji grupy kapitałowej, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Piotr Kroenke, Członek Zarządu

Erez Boniel, Członek Zarządu

Mariusz Kozłowski, Członek Zarządu

Hagai Harel, Członek Zarządu