

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Instrumenty finansowe

a) Transakcje typu swap

Dnia 25 kwietnia 2007 roku Spółka ukończyła emisję obligacji o łącznej wartości nominalnej 800.000.000 PLN, z których obligacje o wartości nominalnej 80 milionów złotych mają określoną datę wykupu po upływie 5 lat a pozostałe o wartości nominalnej 720 milionów złotych mają datę wykupu po upływie 7 lat. Oprocentowanie obligacji bazuje na 6-m WIBOR powiększonym o marżę (0,9% dla obligacji o wartości 80 mln złotych i 1,3% dla obligacji o wartości 720 mln złotych). Odsetki płatne są co sześć miesięcy od daty emisji.

Po ukończeniu emisji Spółka zawarła transakcję currency interest swap zamieniającą dla naliczania odsetek zaciągnięte zobowiązanie w PLN na euro po kursie 3,7777 i dającą stałe oprocentowanie w wysokości 5,745% p.a.

W maju 2008 roku, Spółka wyemitowała obligacje o wartości 350 mln PLN z 5-letnim okresem zapadalności. Stopa oprocentowania obligacji bazuje na 6-M WIBOR powiększonym o marżę. Płatność odsetek będzie miała miejsce co 6 miesięcy. Oferta została skierowana do wiodących polskich instytucji.

Po zakończeniu oferty, Spółka przekonwertowała otrzymaną gotówkę na Euro oraz zabezpieczyła powstałe zobowiązanie zawierając walutową EUR-PLN transakcję swap na stopę procentową, w efekcie otrzymując zobowiązanie oprocentowane stałą stopą w wysokości 6,63% rocznie.

b) Transakcje zabezpieczające

Dnia 11 sierpnia 2004 roku GTC Galeria Kazimierz zawarła transakcję zabezpieczającą z bankiem Aareal.

Zgodnie z tą umową spółka wymieniła oprocentowanie zmienne kredytu zaciągniętego w banku Aareal na oprocentowanie stałe w okresie od 1 kwietnia 2005 do 31 marca 2007.

Na okres od 1 kwietnia 2007 do 31 marca 2011 Spółka zakupiła instrument collar celem zabezpieczenia ryzyka wzrostu jednomiesięcznej stopy Euribor powyżej 5,5% i jednocześnie zobowiązała się do zapłaty minimum 3,25% w przypadku, gdy jednomiesięczna stopa Euribor jest niższa niż 3,25%.

W styczniu 2005 roku GTC Neptune (obecnie GTC Topaz Office Sp. z o.o.) zawarł transakcję zabezpieczającą z bankiem Eurohypo. Zgodnie z umową Spółka dokonała zamiany oprocentowania zmiennego kredytu zaciągniętego w banku Eurohypo (budynek Topaz) na oprocentowanie stałe w okresie od 1 stycznia 2006 do 31 grudnia 2007 roku. Na okres od 1 stycznia 2008 do 31 marca 2010 GTC Neptune zakupiła instrument collar celem zabezpieczenia ryzyka wzrostu jednomiesięcznej stopy Euribor powyżej 4,1% i jednocześnie zobowiązała się do zapłaty minimum 3,2% w przypadku, gdy jednomiesięczna stopa Euribor będzie niższa niż 3,2%.

c) Aktywa finansowe

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2008 roku oraz na dzień bilansowy 31 grudnia 2007 roku Spółka nie posiadała aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

d) Pożyczki udzielone

Spółka w ramach Grupy Kapitałowej zawiera umowy pożyczek ze swoimi jednostkami zależnymi i stowarzyszonymi w celu finansowania projektów realizowanych przez spółki. Na mocy zawartych umów pomiędzy Spółką a jednostkami zależnymi oraz stowarzyszonymi Spółka udzieliła jednostkom od niej zależnym pożyczki denominowanej w walucie obcej. Oprocentowanie pożyczek w roku 2008 ustalone zostało w poziomie 7,5% w stosunku rocznym, Euribor/Libor +3% lub 85%Euribor/Pribor + 2 %, odsetki naliczane są kwartalnie. Pożyczki mają charakter długoterminowy. Na mocy umów strony mogą przedłużyć okres spłaty pożyczek.

Na dzień bilansowy przypadający 31 grudnia 2008 roku pożyczki udzielone przez Spółkę nie były zabezpieczone na majątku jednostek zależnych.

Poniżej przedstawiono stan udzielonych pożyczek odpowiednio na 31 grudnia 2008 i 31 grudnia 2007 roku.

Aktywa finansowe	31.12.2008	31.12.2007
Stan na początek okresu	1.484.788	1.046.382
- zwiększenia	1.770.337	1.291.630
- udzielone pożyczki	1.209.405	1.202.669
- naliczone odsetki	151.221	88.961
- różnice kursowe	409.711	-
- zmniejszenia	(352.486)	(853.224)
- spłacone odsetki	(76.366)	(54.760)
- różnice kursowe	-	(76.122)
- spłaty udzielonych pożyczek	(276.120)	(722.342)
Stan na koniec okresu	2.902.639	1.484.788

Nota 10 wprowadzenia do niniejszego sprawozdania finansowego Spółki zawiera informacje dotyczące stosowanych zasad wyceny aktywów finansowych przez Spółkę.

Informacje dotyczące transakcji z podmiotami zależnymi przedstawiono w nocie 8 dodatkowych not objaśniających do niniejszego sprawozdania finansowego Spółki natomiast informacje dotyczące podziału spłaty odsetek według terminów zapłaty przedstawiono w nocie 1 h).

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

Ryzyko walutowe

Spółka zawiera transakcje w walutach innych niż jej waluta funkcjonalna. W związku z tym zabezpiecza się ona przed ryzykiem walutowym przez powiązanie waluty, w której uzyskiwane są przychody operacyjne, z walutami, w których dokonywane są wydatki albo poprzez pozyskanie odpowiednich instrumentów pochodnych w celu zabezpieczenia transakcji walutowych.

Ryzyko płynności

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

Ryzyko kredytowe

Istotą ryzyka kredytowego jest sytuacja, w której jedna ze stron umowy, której przedmiotem jest dany instrument finansowy, nie wywiąże się ze swojego zobowiązania. W celu zarządzania tym ryzykiem Spółka systematycznie dokonuje oceny sytuacji finansowej swoich klientów. Spółka nie spodziewa się sytuacji, w której jeden z jej klientów nie wywiązałby się ze swoich zobowiązań. W stosunku do żadnego z klientów Spółki nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego.

e) Zmiany instrumentów finansowych wg kategorii

Zmiany poszczególnych aktywów finansowych Globe Trade Centre S.A.

Poniżej przedstawiono odpisy aktualizujące aktywa finansowe Spółki:

Opis	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży 31 grudnia 2008 roku	Instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu 31 grudnia 2008 roku	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży 31 grudnia 2007 roku	Instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu 31 grudnia 2007 roku
Bilans otwarcia	-	-	-	-
- zwiększenia, w tym:	-	-	-	39.456
- aktualizacja wartości	-	-	-	39.456
- zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-
- sprzedaż akcji	-	-	-	-
- aktualizacja wartości	-	-	-	-
Bilans zamknięcia na dzień odpowiednio 31 grudnia 2008 i 31 grudnia 2007 roku	-	-	-	-
Ujęcie bilansowe	-	-	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-
- w jednostkach powiązanych	-	-	-	-
- w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-	39.456
Zobowiązania z tytułu transakcji finansowych	-	306.097	-	-

f) Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych

Aktywa finansowe wyceniane są w wartości godziwej, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i niepowiązanymi ze sobą stronami. Wartość godziwą instrumentów finansowych znajdujących się w obrocie na aktywnym rynku stanowi cena rynkowa pomniejszona o koszty związane z przeprowadzeniem transakcji, gdyby ich wysokość była znacząca. Cenę rynkową aktywów finansowych posiadanych przez jednostkę, stanowi zgłoszona na rynku bieżąca oferta kupna.

g) Informacje na temat obciążenia ryzykiem stopy procentowej

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

Polityka Spółki polega na uzyskiwaniu finansowania oprocentowanego zmienną stopą. Następnie w celu zarządzania ryzykiem stóp procentowych w sposób efektywny kosztowo, Grupa zawiera transakcje wymiany stóp procentowych oraz transakcje collar.

h) Zobowiązania finansowe

W zaprezentowanym sprawozdaniu finansowym za rok kończący się 31 grudnia roku 2008 roku oraz porównywalnych danych finansowych za rok kończący się 31 grudnia 2007 roku Spółka prezentuje następujące odsetki wynikające z zobowiązań finansowych.

Dane za rok 2008	Odsetki	Odsetki naliczone niezrealizowane o terminie zapadalności				Odsetki razem
	Zrealizowane	Do 3 miesięcy	3 - 12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	Razem	
Pozostałe odsetki	1	-	1	-	-	1
Odsetki od długoterminowych zobowiązań finansowych	69.978	8.166	-	-	-	78.144
Dane za rok 2007						
Pozostałe odsetki	23.290	-	9.403	-	-	32.693
Odsetki od długoterminowych zobowiązań finansowych	388	-	-	-	-	388

Na dzień 31 grudnia 2007 roku koszty z tytułu transakcji finansowych wyniosły 233 tys. złotych.

Na dzień 31 grudnia 2008 roku koszty z tytułu transakcji finansowych wyniosły 446 tys. złotych.

i) Przychody finansowe

W zaprezentowanym sprawozdaniu finansowym za okres dwunastu miesięcy kończący się 31 grudnia 2008 roku oraz 31 grudnia 2007 roku Spółka prezentuje następujące odsetki wynikające z przychodów finansowych:

Dane za rok 2008	Odsetki	Odsetki naliczone niezrealizowane				Odsetki razem
	Zrealizowane	Do 3 miesięcy	3-12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	Razem	
Odsetki od instrumentów finansowych	-	-	-	-	-	-
Odsetki od pożyczek udzielonych	76.366	-	-	79.882	79.882	156.248
Pozostałe odsetki	18.796	-	-	-	-	18.796
Dane za rok 2007						
Odsetki od instrumentów finansowych	-	-	-	-	-	-
Odsetki od pożyczek udzielonych	19.160	-	-	70.018	70.018	89.178
Pozostałe odsetki	16.874	4.504	-	-	4.504	21.378

2. Dane dotyczące pozycji pozabilansowych

Gwarancje, poręczenia i inne zobowiązania warunkowe

Na dzień bilansowy Spółka udzieliła gwarancji i poręczeń w następujących kwotach:

Rodzaj zobowiązania	Wartość na dzień	
	31.12.2008	31.12.2007
Udzielone gwarancje i poręczenia na rzecz, w tym:	502.288	152.891
Jednostkom zależnym objętym konsolidacją	502.288	152.891
Jednostkom stowarzyszonym objętym konsolidacją	-	-
Pozostałe zobowiązania warunkowe	-	-
w tym sprawy sądowe:	-	-
Razem	502.288	152.891

Wzrost kwoty zobowiązań pozabilansowych związany jest z udzieleniem przez Spółkę gwarancji w celu zabezpieczenia kredytów posiadanych przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej.

3. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2008 roku oraz na dzień 31 grudnia 2007 roku Spółka nie posiadała zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółki.

4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli

Na dzień 31 grudnia 2008 roku oraz 31 grudnia 2007 roku Spółka nie posiada żadnych zobowiązań wobec budżetu państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania praw własności budynków i budowli.

5. Działalność zaniechana

W okresie od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku Spółka nie zaniechała działalności, a także nie przewiduje zaniechania prowadzonej działalności w przyszłych okresach sprawozdawczych.

6. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby

W okresie od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku oraz w okresie od 1 stycznia 2007 do 31 grudnia 2007 roku Spółka nie poniosła kosztów na wytworzenie środków trwałych w budowie. W roku obrotowym Spółka nie wytwarzała środków trwałych na własne potrzeby.

7. Nakłady inwestycyjne

Spółka ponosi nakłady inwestycyjne poprzez jednostki Grupy Kapitałowej. W ciągu roku zakończonego dnia 31 grudnia 2008 nakłady te wyniosły 325 mln Euro.

Poprzez jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone Spółka planuje w 2009 ponieść nakłady inwestycyjne w wysokości 450 mln Euro.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2007 nakłady te wyniosły 209 mln Euro.

8. Informacje o Grupie Kapitałowej i transakcjach z jednostkami powiązanymi

8.1. Informacje o transakcjach Spółki

W roku 2008 oraz w roku 2007, za które sporządzono bieżące sprawozdanie finansowe pomiędzy Spółką oraz podmiotami zależnymi wystąpiły transakcje polegające na przeniesieniu praw i zobowiązań opisane w nocie 11.

8.2. Transakcje z podmiotami powiązanymi oraz zależnymi objętymi konsolidacją

Podmiotem dominującym wobec Spółki jest GTC Real Estate Holding B.V. z siedzibą w Holandii. Znaczące transakcje jakie miały miejsce pomiędzy Spółką a jej podmiotem dominującym oraz pozostałymi akcjonariuszami Spółki i pozostałymi jednostkami powiązanymi przedstawiono poniżej:

Transakcje z akcjonariuszami i ze stronami powiązanymi na dzień oraz za okres dwunastu miesięcy kończący się 31 grudnia 2008 roku.

	GTC Real Estate Holding B.V.	Jednostki zależne, i współzależne objęte konsolidacją	Pozostałe jednostki (w tym jednostki stowarzyszone)	Razem
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	38	16.319	504	16.861
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Dywidenda	-	-	26.750	-
Odsetki – przychody finansowe	-	150.398	5.886	156.248
	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	6	14.099	38	14.143
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	486	486
Pożyczki udzielone	-	2.794.244	108.185*	2.902.429
Pożyczki otrzymane	-	-	-	-

*) Wartość pożyczek udzielonych członkom zarządu na dzień 31 grudnia 2008 roku wyniosła 568 tys. złotych.

Transakcje z akcjonariuszami i ze stronami powiązanymi na dzień oraz za okres dwunastu miesięcy kończący się 31 grudnia 2007 roku.

	GTC Real Estate N.V.	Jednostki zależne, i współzależne objęte konsolidacją	Pozostałe jednostki (w tym jednostki stowarzyszone)	Razem
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	9	12.261	520	12.790
Odsetki – koszty finansowe	388	-	-	388
Dywidenda	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	84.816	4.362	89.178
	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	9.838	12	9.850
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	361	8	72	441
Pożyczki udzielone	-	1.423.253	61.296*	1.484.549
Pożyczki otrzymane	-	-	-	-

*) Wartość pożyczek udzielonych członkom zarządu na dzień 31 grudnia 2007 roku wyniosła 648 tys. złotych.

(a) Podmioty zależne

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

	GTC Konstancja	GTC Wrocław Office	GTC Galeria CTWA	GTC Taurus	GTC Mars
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania	-	-	-	-	-
Sprzedaż	1.465	557	1.422	2	12
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	3.095	2.404	8.556	-	-
Pożyczki otrzymane	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	132	1.405	2.153	-	-
Pożyczki udzielone	41.553	52.482	150.600	-	-

	GTC GK Office	GTC Aeropark	GTC Korona	GTC Topaz Office	Cyryl
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	435	943	1.327	434	569
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Dywidenda	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	1.260	4.313	642	817	1.505
Należności z wyjątkiem pożyczek	957	123	128	57	1.400
Pożyczki udzielone	24.841	68.769	11.534	10.733	37.594

	Globis Poznań	GTC Galeria Kazimierz	Byrant	Globis Wrocław	Diego
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	339	1.949	597	912	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	299	-	4.799	1.516	-
Dywidenda	-	8.750	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	1	650	1.102	101	-
Pożyczki udzielone	-	-	75.269	29.641	-

	Lighthouse	Rodamco CH1	GTC Satellite	GTC Sonata	GTC Nefryt
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	1.162	549	753
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	103	-	5.244	2.297	2.916
Dywidenda	-	18.000	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	38	2	276	852	107
Pożyczki udzielone	1.638	-	85.286	41.298	32.050

	GTC Com1	GTC Com3	GTC Com4	GTC Com5	Epsilon Development
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	178	494	556	919	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	82	2.232	1.710	2.262	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	459	1.228	1.006	1.641	1
Pożyczki udzielone	1.405	66.307	27.520	37.384	-

	GTC Rosja	Alfa Development	Sigma Development	Omega Development	Omikron Development
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	5.553	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	-	1
Pożyczki udzielone	130.517	-	-	-	-

	CID Holding	GTC Vocovice	GTC Ukraine	GTC Bulgaria	GTC Holesovice
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	228	85	124	276
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	4.156	1.278	1.829	15.282	348
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	110	-
Pożyczki udzielone	75.425	25.574	63.119	331.587	4.980

	GTC Slovakia	GTC Hungary	GTC Croatia	GTC Romania	GTC Serbia
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	17	65	43	211	200
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	8.099	26.347	11.129	18.574	17.601
Należności z wyjątkiem pożyczek	14	-	37	89	67
Pożyczki udzielone	149.499	453.037	193.369	397.701	281.149

Wielkość transakcji z podmiotami zależnymi w roku obrotowym 2007 oraz stan rozrachunków na dzień bilansowy 31 grudnia 2007 roku były następujące:

	GTC Konstancja	GTC Wrocław Office	GTC Galeria CTWA	GTC Taurus	GTC Mars
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania	-	-	-	8	-
Sprzedaż	1.388	415	443	10	65
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	4.710	1.777	1.742	-	-
Pożyczki otrzymane	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	185	725	1.265	126	-
Pożyczki udzielone	73.531	26.478	57.334	-	-

	GTC GK Office	GTC Aeropark	GTC Korona	Darat	GTC Vega
Zakupy		-	-	-	-
Sprzedaż	280	615	1.091	-	-
Odsetki – koszty finansowe		-	-	-	-
Dywidenda		-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	117	3.171	635	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	793	496	-	-
Pożyczki udzielone	10.203	72.332	9.266	-	-

	Globis Poznań	GTC Galeria Kazimierz	Byrant	Globis Wrocław	GTC Topaz Office
Zakupy	-	-		-	-
Sprzedaż	390	2.074	306	756	379
Odsetki – koszty finansowe					-
Odsetki – przychody finansowe	421	-	1.770	1.210	930
Należności z wyjątkiem pożyczek	215	183	373	543	117
Pożyczki udzielone	6.693	-	5.598	17.403	12.690

	Lighthouse	Rodamco CH1	GTC Satellite	GTC Sonata	GTC Nefryt
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	19	-	588	281	549
Odsetki – koszty finansowe			-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	484	-	4.166	2.311	1.994
Należności z wyjątkiem pożyczek	(15)	2	1.257	182	811
Pożyczki udzielone	1.304		69.235	31.458	48.040

	GTC Com1	GTC Com3	GTC Com4	GTC Com5	Cyril
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	76	473	325	347	526
Odsetki – koszty finansowe			-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	88	332	1.614	1.751	742
Należności z wyjątkiem pożyczek	241	625	327	519	706
Pożyczki udzielone	1.125	8.291	24.310	27.922	13.039

	Alfa Development	Sigma Development	Omega Development	Diego
Zakupy		-	-	-
Sprzedaż		2	2	1
Odsetki – koszty finansowe		-	-	-
Odsetki – przychody finansowe		-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek		3	3	4
Pożyczki udzielone		-	-	-

	CID Holding	GTC Vocovice	GTC Ukraine	GTC Bulgaria	GTC Holesovice
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	242	35	(33)	247
Odsetki – koszty finansowe					-
Odsetki – przychody finansowe	2.870	797	257	4.677	211
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	11	2	3	16
Pożyczki udzielone	42.208	13.114	3.617	110.635	4.022

	GTC Slovakia	GTC Hungary	GTC Croatia	GTC Romania	GTC Serbia
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	100	19	603	153
Odsetki – koszty finansowe				-	-
Odsetki – przychody finansowe	5.215	9.094	6.855	21.177	8.060
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	54	-	11	67
Pożyczki udzielone	85.965	300.672	114.982	134.786	157.648

9. Informacje o przedsięwzięciach nie podlegających konsolidacji

W okresie od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 oraz od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 Spółka nie prowadziła wspólnych przedsięwzięć oraz nie posiadała wspólnych składników majątku trwałego, które nie podlegały konsolidacji.

10. Informacje o przeciętnym zatrudnieniu

Przeciętne zatrudnienie w grupach zawodowych (liczone na podstawie danych za poszczególne miesiące) kształtowało się następująco:

Grupa zatrudnionych	rok 2008	rok 2007
Księgowość i finanse	13	13
Administracja i zarządzanie	12	12
Dział inżynieryjny	10	8
Marketing i Dział prawny	12	9
Razem	47	42

Zatrudnienie w grupach zawodowych na koniec odpowiednio roku 2008 i 2007 kształtowało się następująco:

Grupa zatrudnionych	rok 2008	rok 2007
Księgowość i finanse	13	13
Administracja i zarządzanie	13	13
Dział inżynieryjny	9	9
Marketing i Dział prawny	14	9
Razem	49	44

11. Inne umowy nieuwzględnione w bilansie

Na dzień 31 grudnia 2008 roku oraz na dzień 31 grudnia 2007 roku Spółka nie posiadała umów nieuwzględnionych w bilansie.

12. Informacja o wartości wynagrodzeń, nagród i korzyści wypłaconych członkom Zarządu i Rady Nadzorczej

Określeni członkowie kluczowej kadry kierowniczej Spółki są uprawnieni do otrzymania akcji fantomowych („phantom shares”) Spółki, które będą realizowane w sposób opisany w poniższej tabeli:

Seria 1

Transza	Liczba przyznanych akcji fantomowych	Skumulowana liczba przyznanych akcji fantomowych	Pierwszy dzień realizacji	Ostatni dzień realizacji
1.	350,000	350,000	1 stycznia 2007 roku	31 grudnia 2010 roku
2.	350,000	700,000	1 stycznia 2008 roku	31 grudnia 2010 roku
3.	350,000	1,050,000	1 stycznia 2009 roku	31 grudnia 2010 roku
4.	350,000	1,400,000	1 stycznia 2010 roku	31 grudnia 2010 roku

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, i 22,5 PLN za akcję (po uwzględnieniu dywidendy). Na dzień przyznania średnia wartość godziwa opcji na akcje wynosiła (EUR 2,3) na opcję.

24. Kapitał własny (ciąg dalszy)

Seria 2

Ostatnim dniem realizacji powyższych 600,000 akcji fantomowych, przed modyfikacją, był 31 grudzień 2010. 10 Września 2008 roku ostateczny dzień realizacji został wydłużony do dnia 31 grudnia 2013 roku. Pozostałe warunki pozostały bez zmian.

Transza	Liczba przyznanych akcji fantomowych	Skumulowana liczba przyznanych akcji fantomowych	Pierwszy dzień realizacji	Ostatni dzień realizacji
1.	150,000	150,000	1 stycznia 2007 roku	31 grudnia 2013 roku
2.	150,000	300,000	1 stycznia 2008 roku	31 grudnia 2013 roku
3.	150,000	450,000	1 stycznia 2009 roku	31 grudnia 2013 roku
4.	150,000	600,000	1 stycznia 2010 roku	31 grudnia 2013 roku

Akcje fantomowe dają ich posiadaczowi prawo do otrzymania od Spółki kwoty przypadającej na jedną akcję w wysokości stanowiącej różnicę pomiędzy średnim kursem zamknięcia akcji notowanym na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych w okresie 30 dni poprzedzających datę otrzymania informacji o ich wykorzystaniu, a kwotą 22.5 PLN (korygowaną o dywidendę).). Na dzień przyznania średnia wartość godziwa opcji na akcje wynosiła (EUR 4,3) na opcję.

Seria 3

Transza	Liczba przyznanych akcji fantomowych	Skumulowana liczba przyznanych akcji fantomowych	Pierwszy dzień realizacji	Ostatni dzień realizacji
1.	250,000	250,000	1 stycznia 2011 roku	31 grudnia 2014 roku
2.	250,000	500,000	1 stycznia 2012 roku	31 grudnia 2014 roku
3.	250,000	750,000	1 stycznia 2013 roku	31 grudnia 2014 roku
4.	250,000	1,000,000	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2014 roku

Akcje fantomowe dają ich posiadaczowi prawo do otrzymania od Spółki kwoty przypadającej na jedną akcję w wysokości stanowiącej różnicę pomiędzy średnim kursem zamknięcia akcji notowanym na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych w okresie 30 dni poprzedzających datę otrzymania informacji o ich wykorzystaniu, a kwotą 35 PLN (korygowaną o dywidendę).). Na dzień przyznania średnia wartość godziwa opcji na akcje wynosiła (EUR 3,8) na opcję.

Spółka wykorzystuje model Whaley do kalkulacji wartości opcji na dzień przyznania. Przy wycenie Spółka stosuje pół-roczny okres zmienności(ang: volatility).

Rozliczenie akcji fantomowych (gotówka lub kapitał) uzależniona jest od decyzji Rady Nadzorczej Spółki. Na dzień 31 grudnia 2008 roku nie została podjęta żadna decyzja dotycząca wyżej opisanej kwestii.

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

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

13. Informacja o łącznej wartości niespłaconych zaliczek, kredytów, pożyczek, gwarancji, poręczeń lub innych umów zobowiązujących udzielonych członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego wartość pożyczek udzielonych członkom Zarządu Spółki wyniosła 568 tys. złotych. Na dzień 31 grudnia 2007 roku wartość pożyczek udzielonych członkom Zarządu Spółki wyniosła 648 tys. złotych.

Zobowiązania Spółki wobec członków Zarządu i Rady Nadzorczej opisano w nocie 11 niniejszych not objaśniających.

Jednostki zależne nie udzielały zaliczek, kredytów, pożyczek, gwarancji, poręczeń i nie zawierały innych umów zobowiązujących z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej. Spółka oraz jednostki zależne nie udzielały żadnych innych pożyczek (za wyjątkiem opisanych powyżej) zaliczek, kredytów i gwarancji osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich współmałżonkom, krewnym, powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym oraz innym osobom, z którymi są one powiązane osobiście.

14. Znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres bieżący

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2008 roku nie wystąpiły istotne zdarzenia dotyczące okresów ubiegłych, które wymagałyby ujęcia w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

15. Wydarzenia po dniu bilansowym nie ujęte w sprawozdaniu finansowym

Wszystkie istotne wydarzenia, które wystąpiły po dniu 31 grudnia 2008 roku przedstawione zostały w nocie 24 niniejszych dodatkowych not objaśniających.

16. Informacje o relacjach między prawnym poprzednikiem a Spółką oraz o sposobie i zakresie przejęcia aktywów i pasywów.

Powyższe informacje zostały zawarte w punkcie 1 Wprowadzenia do niniejszego sprawozdania finansowego

17. Korekty inflacyjne

Skumulowana średnioroczna stopa inflacji z okresu ostatnich trzech lat działalności Spółki nie osiągnęła ani nie przekroczyła wartości 100%, w związku z tym nie dokonano korekty niniejszego sprawozdania finansowego o wskaźnik inflacji.

18. Korekty błędów podstawowych

Spółka nie dokonywała korekt sprawozdań finansowych z tytułu występowania błędów podstawowych.

19. Niepewność kontynuowania działalności

Jak opisano w punkcie 7 wprowadzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka zamierza kontynuować działalność po dniu bilansowym przypadającym na dzień 31 grudnia 2008 roku. Do tego dnia nie wystąpiły żadne przesłanki, które mogłyby wskazywać na niepewność co do możliwości kontynuowania działalności.

20. Połączenie jednostek

W okresie od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku Spółka nie dokonała połączenia z żadną ze swoich spółek zależnych.

21. Dzień bilansowy

Dniem bilansowym, na który sporządzono sprawozdanie finansowe Globe Trade Centre S.A. jest 31 grudnia 2008 roku.

22. Korekty pozycji sprawozdania finansowego

W niniejszym sprawozdaniu finansowym nie występują pozycje dla których przyjęto by odmienne metody i zasady wyceny.

23. Inne informacje

W maju 2008 roku GTC Rosja podpisała umowę dotyczącą zakupu 50% udziałów w spółce, która jest w posiadaniu 4,3 hektarów gruntu w centrum St. Petersburga. Spółka zamierza wykorzystać 110.000 metrów kwadratowych ww. gruntu w celu budowy budynku biurowego,

W maju 2008 roku, Spółka wyemitowała obligacje o wartości 350 mln PLN z 5-letnim okresem zapadalności. Stopa oprocentowania obligacji bazuje na 6-M WIBOR powiększonym o marżę. Płatność odsetek będzie miała miejsce co 6 miesięcy. Oferta została skierowana do wiodących polskich instytucji,

Po zakończeniu oferty, Spółka przekonwertowała otrzymaną gotówkę na Euro oraz zabezpieczyła powstałe zobowiązanie zawierając walutową EUR-PLN transakcję swap na stopę procentową, w efekcie otrzymując zobowiązanie oprocentowane stałą stopą w wysokości 6,63% rocznie.

W lipcu 2008 roku Spółka nabyła w wartości nominalnej udziały Emerging Investments III B.V. ("Emerging Investments") (patrz poniżej).

W lipcu 2008 roku GTC Ukraina zawarła umowę subskrypcji, zobowiązując się do nabycia udziałów spółki Europort Investment (Cypr) 1 Limited z siedzibą w Nikozji, stanowiących 49,99% całkowitego kapitału udziałowego spółki Europort, w wartości nominalnej. Pozostałe udziały są w posiadaniu spółki Europort Ltd. („Europort”) (patrz poniżej).

Jednocześnie, Emerging Investments zawarł umowę subskrypcji dotyczącą przejęcia 10% udziału spółki Europort za całkowitą cenę emisji 5,6 mln USD.

Po spełnieniu określonych warunków i w określonych okolicznościach, Spółka Emerging Investments może zostać zobowiązana do zainwestowania dodatkowych 7.000.000 USD w zamian za objęcie dodatkowo wyemitowanych udziałów w spółce Europort, zwiększając tym samym swój udział w Europort do 20%.

Dnia 1 października 2008 roku Spółka zmieniała klasyfikację kilku posiadanych kontraktów wymiany waluty i stopy procentowej (eng.: CIRS). Od dnia 1 października 2008 roku różnice w wycenie tych instrumentów zabezpieczających są rozpoznawane w kapitale. Zdaniem Spółki takie podejście jest odpowiedniejsze, jako że instrument zabezpieczający ma na celu zmniejszenie ryzyk oraz zminimalizowanie niepotrzebnej niestabilności wyników finansowych Spółki. Począwszy od dnia 1 października 2008 roku instrumenty spełniają wymogi rachunkowości zabezpieczeń i od tego dnia rachunkowość zabezpieczeń jest przez Spółkę dla tych instrumentów stosowana.

Dnia 31 grudnia 2008 roku Spółka przyjęła zmiany do MSR 40 Nieruchomości Inwestycyjne w celu zwiększenia przejrzystości i zmniejszenia zmienności wyniku z przeszacowania ujmowanego zgodnie z MSR 40.

Zgodnie ze zaktualizowanym standardem, nieruchomość, która jest budowana albo rozbudowywana w celu przyszłego komercyjnego użycia jest przekwalifikowana jako nieruchomość inwestycyjna i prezentowana w wartości godziwej. Jakakolwiek zmiana w wartości godziwej jest prezentowana w rachunku zysków i strat (patrz nota 4c skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

24. Inne oświadczenia

Zarząd Spółki oświadcza iż, roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy, oraz że sprawozdanie Zarządu zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd Spółki dnia 2 marca 2009 roku.

25. Wydarzenia po dniu bilansowym

W styczniu 2009 roku GTC oraz AYRAD podpisały umowę w odniesieniu do której GTC zakupiło wszystkie udziały jej spółek zależnych oraz stowarzyszonych będących w posiadaniu AYRAD, zgodnie z którą wszystkie zobowiązania jednostek zależnych i stowarzyszonych wobec AYRAD mają zostać skompensowane ze zobowiązaniami AYRAD wobec Spółki oraz zakładającą anulowanie praw inwestycyjnych AYRAD w istniejących albo nowych jednostkach zależnych. W związku z powyższym opcja Put wygasła a GTC zobowiązane jest zapłacić AYRAD kwotę 73.434 tysięcy PLN (17,6 mln EUR)

Kwota 71.765 tysięcy PLN (17,2 mln EUR) ma zostać zapłacona w 2009 roku. Pozostała kwota 1.669 tysięcy PLN (0,4 mln EUR) ma zostać zapłacona w latach 2010-2011.

