

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK
ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2008
SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI
STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ
WRAZ Z OPINIĄ NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowany bilans
na dzień 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

	<u>Nota</u>	<u>31 grudnia</u> <u>2008 roku</u>	<u>31 grudnia</u> <u>2007 roku</u>
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	15	7.626.267	3.083.862
Rzeczowe aktywa trwałe	14	5.633	1.025.731
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	17	187.211	99.949
Pożyczki udzielone	26	218.183	72.571
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	13.473	38.367
Należności długoterminowe		-	6.516
Zaliczki dla kontrahentów		-	4.596
Instrumenty pochodne	18	-	1.669
Wartość firmy	30	5.604	28.595
Pozostałe aktywa trwałe		2.332	7.451
		8.058.703	4.369.307
Aktywa obrotowe			
Zapasy	16	1.343.563	762.726
Zaliczki dla kontrahentów		112.300	55.861
Należności		12.909	9.274
Naliczone przychody		13.590	18.834
Instrumenty pochodne	18		42.923
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków		159.565	94.235
Należności z tytułu podatku dochodowego		9.826	8.446
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		15.150	18.010
Depozyty krótkoterminowe	20	111.420	49.278
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	21	837.659	1.238.047
		2.615.982	2.297.634
AKTYWA RAZEM		10.674.685	6.666.941

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowany bilans
na dzień 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

	<u>Nota</u>	<u>31 grudnia</u> <u>2008 roku</u>	<u>31 grudnia</u> <u>2007 roku</u>
PASYWA			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej			
Kapitał akcyjny	24	21.937	21.937
Nadwyżka za sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		1.021.867	1.021.867
Kapitał zapasowy		52.674	48.042
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(135.978)	1.540
Różnice kursowe z przeliczenia		479.275	(193.734)
Zakumulowany zysk		3.145.411	2.534.303
		4.585.186	3.433.955
Udziały mniejszości		237.786	105.434
Kapitał własny razem		4.822.972	3.539.389
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych	23	3.864.101	2.072.123
Depozyty od najemców		12.747	7.096
Inne zobowiązania długoterminowe	22	37.293	15.682
Instrumenty pochodne	18	283.122	-
Zobowiązanie finansowe	28	1.669	68.613
Rezerwa na odroczony podatek dochodowy	13	644.340	335.565
		4.843.272	2.499.079
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i inne zobowiązania	19	277.117	142.663
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych	23	211.461	108.929
Zobowiązania finansowe	28	71.765	-
Krótkoterminowe kredyty odnawialne		-	5.506
Krótkoterminowa część innych zobowiązań	22	15.125	4.184
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		13.197	2.998
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		3.630	2.529
Instrumenty pochodne	18	21.542	-
Bierne rozliczenia międzyokresowe		180.314	146.081
Otrzymane zaliczki		214.290	215.583
		1.008.441	628.473
PASYWA RAZEM		10.674.685	6.666.941

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część skonsolidowanego bilansu.

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowany rachunek zysków i strat
za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku
(w tysiącach PLN)

		<u>Rok zakończony</u> <u>31 grudnia 2008</u> <u>roku</u>	<u>Rok zakończony</u> <u>31 grudnia 2007</u> <u>roku</u>
	Nota		
Przychody operacyjne	7,12	402.788	278.510
Koszty operacyjne	8,12	(182.434)	(89.526)
Zysk brutto z działalności operacyjnej		220.354	188.984
Koszty sprzedaży	9	(15.209)	(16.194)
Koszty administracyjne	10	(63.636)	(65.045)
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	15,12	877.237	1.053.007
Pozostałe przychody	33	28.171	8.699
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych		1.046.917	1.169.451
Strata z tytułu różnic kursowych		(33.569)	(86.382)
Przychody z tytułu odsetek		44.991	60.093
Pozostałe koszty finansowe, netto	11	(63.886)	(85.137)
Zysk ze zbycia jednostek zależnych		-	2.791
Udział w zysku / (stracie) jednostek stowarzyszonych	17	(3.661)	17.817
Zysk brutto		990.792	1.078.633
Podatek dochodowy	13	(291.467)	(136.048)
Zysk netto		699.325	942.585
Przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		611.108	845.860
Udziały mniejszości		88.217	96.725
Zysk na jedną akcję (PLN)	25	2,79	3,86
Rozwodniony zysk na jedną akcję (PLN)	25	2,78	3,84

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

Globe Trade Centre S.A.
Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku
(w tysiącach PLN)

	Kapitał akcyjny	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej(*)	Kapitał zapasowy (*)	Efekt wyceny transakcji zabezpie- czających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zakumulowany zysk	Razem kapitał przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały mniejszości	Razem
Saldo na 1 stycznia 2007 roku	21.803	1.021.531	39.152	981	28.929	1.688.443	2.800.839	96	2.800.935
Transakcje zabezpieczające	-	-	-	559	-	-	559	-	559
Nabycie jednostki zależnej	-	-	-	-	-	-	-	8.933	8.933
Zbycie jednostki zależnej	-	-	-	-	-	-	-	(530)	(530)
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-	-	(222.663)	-	(222.663)	210	(222.453)
Zyski i straty ujęte bezpośrednio w kapitale własnym	-	-	-	559	(222.663)	-	(222.104)	8.613	(213.491)
Zysk za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku	-	-	-	-	-	845.860	845.860	96.725	942.585
Zyski i straty za okres, razem	-	-	-	559	(222.663)	845.860	623.756	105.338	729.094
Emisja akcji	134	336	-	-	-	-	470	-	470
Płatności w formie akcji własnych	-	-	8.890	-	-	-	8.890	-	8.890
Saldo na 31 grudnia 2007 roku	21.937	1.021.867	48.042	1.540	(193.734)	2.534.303	3.433.955	105.434	3.539.389
Transakcje zabezpieczające	-	-	-	(137.518)	-	-	(137.518)	-	(137.518)
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-	-	673.009	-	673.009	34.458	707.467
Zyski i straty ujęte bezpośrednio w kapitale własnym	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku	-	-	-	-	-	611.108	611.108	88.217	699.325
Zyski i straty za okres, razem	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nabycie jednostki zależnej	-	-	-	-	-	-	-	9.677	9.677
Płatności w formie akcji własnych	-	-	4.632	-	-	-	4.632	-	4.632
Saldo na 31 grudnia 2008 roku	21.937	1.021.867	52.674	(135.978)	479.275	3.145.411	4.585.186	237.786	4.822.972

(*) Płatności w formie akcji własnych wynoszące 40 542 tysięcy PLN na dzień 31 grudnia 2007 roku, które w poprzednich latach były ujmowane w nadwyżce ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej zostały przekwalifikowane na kapitał zapasowy.

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

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku
(w tysiącach PLN)

		<u>Rok zakończony</u> <u>31 grudnia 2008</u> <u>roku</u>	<u>Rok zakończony</u> <u>31 grudnia 2007</u> <u>roku</u>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej:			
Zysk brutto		1.046.917	1.078.633
Korekty:			
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	15	(877.237)	(1.053.007)
Inne przychody		(32.874)	-
Zysk ze sprzedaży jednostek zależnych		-	(2.791)
Udział w zyskach (stratach) w jednostkach stowarzyszonych		3.661	(17.817)
Płatności w formie akcji własnych	10,24	4.632	8.890
Amortyzacja	14	1.621	1.128
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego		146.720	15.036
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych		(66.189)	31.223
Zmiana stanu zapasów		(315.594)	(248.222)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych		(39.178)	157.515
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów		(19.612)	(50.236)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		(293.853)	(94.684)
Wydatki finansowe		(62.029)	14.779
Odsetki zapłacone		(3.313)	(12.282)
Podatek zapłacony		(12.684)	(12.119)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności operacyjnej		(371.879)	(104.306)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej:			
Nabycie rzeczowego majątku trwałego		(1.143.918)	(791.866)
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych, z wyłączeniem uzyskanych środków pieniężnych	(a)	(175.345)	(297.349)
Nabycie udziałów w jednostkach stowarzyszonych	16	(12.466)	(11.389)
Sprzedaż aktywów trwałych		2.507	-
Sprzedaż udziałów w jednostce zależnej pomniejszone o zbywane środki pieniężne	(b)	-	451.281
Sprzedaż udziałów w jednostce zależnej do udziałowców mniejszościowych		-	27.356
Podatek zapłacony w okresie		-	(80.899)
Dywidendy otrzymane		-	25.483
Koszty pozyskania najemców		(9.083)	(4.204)
Pożyczki udzielone		(168.878)	(67.535)
Pożyczki spłacone		5.634	40.735
Zwiększenie stanu depozytów krótkoterminowych		(6.938)	(19.093)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(1.508.487)	(727.480)

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku
(w tysiącach PLN)

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej:		
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	470
Zaciągnięcie pożyczek i kredytów długoterminowych	1.640.617	1.331.553
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(207.212)	(275.854)
Zaciągnięcie/(splata) pożyczek i kredytów krótkoterminowych	(9.576)	(5.577)
Koszty pozyskania kredytów	(11.098)	(5.865)
Depozyty otrzymane od najemców	3.330	2.418
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	1.416.061	1.047.145
Efekt różnic kursowych	63.917	(127 377)
Zmiana stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(400.388)	174.364
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	1.238.047	1.063.683
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	837.659	1.238.047

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku
(w tysiącach PLN)

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

	<u>Rok zakończony 31</u> <u>grudnia 2008</u>	<u>Rok zakończony 31</u> <u>grudnia 2007</u>
Nieruchomości w budowie	189 352	214 123
Nieruchomości inwestycyjne	13 244	-
Nabycie udziałów mniejszości w jednostkach stowarzyszonych	(15 484)	-
Zapasy	9 516	167 901
Należności długoterminowe		(3 322)
Majątek obrotowy	(11 207)	(29 365)
Zobowiązania długoterminowe	-	(43 055)
Udziały mniejszości	(9 516)	(8 933)
Razem	175 905	297 349
Środki pieniężne nabyte w jednostkach zależnych	(560)	-
Netto	(175 345)	297 349

(b) Zbycie udziałów w jednostkach podporządkowanych pomniejszone o zbywane środki pieniężne

	<u>Rok</u> <u>zakończony 31</u> <u>grudnia 2008</u>	<u>Rok</u> <u>zakończony 31</u> <u>grudnia 2007</u>
Majątek obrotowy	-	5 884
Rzeczowe aktywa trwałe oraz środki trwałe w budowie	-	68
Nieruchomości inwestycyjne	-	445 329
Razem	-	451 281
Środki pieniężne zbyte w jednostkach zależnych	-	-
Netto	-	451 281

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok kończący 31 grudnia 2008 roku
(w tysiącach PLN)

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, na Słowacji, Ukrainie, w Bułgarii, Rosji i Republice Czeskiej, poprzez które buduje nowe budynki na wynajem lub w celu ich odsprzedaży najemcom komercyjnym, oraz budynki mieszkalne dla nabywców indywidualnych,

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

Działalność Grupy można podzielić na dwa główne segmenty:

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

Na dzień 31 grudnia 2008 oraz 2007 roku Grupa zatrudniała odpowiednio 180 i 156 osób (w wymiarze pracy odpowiadającym pełnemu etatowi).

Na dzień 31 grudnia 2008 Grupa zatrudniała dodatkowo 30 osobową ekipę techniczno-utrzymaniovą.

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

Jednostką dominującą Spółki jest GTC Real Estate Holding B.V. ("GTC Holding") z siedzibą w Holandii, która jest w posiadaniu 46,2% kapitału akcyjnego Spółki (patrz nota 24). Jednostką dominującą najwyższego szczebla Spółki jest Kardan N.V. z siedzibą w Holandii

GTC Holding połączył się z GTC Real Estate N.V. ("GTC Real Estate"), poprzednią jednostką dominującą Spółki 19 grudnia 2008 roku,

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

2. Waluty funkcjonalne i sprawozdawcze

Walutą polską jest polski złoty. GTC S.A. prowadzi księgi w tej walucie.

Zdaniem Zarządu Spółki waluta euro w lepszy sposób odzwierciedla zdarzenia i transakcje Spółki i w związku z tym jest walutą funkcjonalną Spółki. Walutą prezentacyjną niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest polski złoty.

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

3. Zasady prezentacji i zmiany w zasadach rachunkowości

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

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy założeniu, że spółki należące do Grupy będą kontynuowały działalność gospodarczą w najbliższej przyszłości. W dniu zatwierdzania niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Zarząd Spółki nie jest w posiadaniu żadnych informacji, które mogłyby stanowić o zagrożeniu kontynuacji działania Grupy.

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

3. Zasady prezentacji i zmiany w zasadach rachunkowości (ciąg dalszy)

Spółka zastosowała w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”) wszystkie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) obowiązujące dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2008 roku lub po 1 stycznia 2008 roku.

Obowiązująca od dnia 1 stycznia 2005 roku nowelizacja ustawy o rachunkowości nakłada na Grupę obowiązek sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską („UE”). Obecnie, ze względu na proces akceptacji MSSF przez UE i rodzaj działalności prowadzonej przez Spółkę, nie istnieją różnice w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości zgodnie z MSSF, a MSSF przyjętymi przez UE.

Prezentowany skonsolidowany bilans, skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych oraz skonsolidowane zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym zawierają wszystkie niezbędne korekty w celu prawidłowej prezentacji skonsolidowanego wyniku finansowego i przepływów środków pieniężnych Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku oraz jej pozycji finansowej na dzień 31 grudnia 2008 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane w tysiącach złotych. Przy sporządzaniu załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółka zastosowała takie same zasady rachunkowości i metody wyliczeń (z wyjątkiem opisanych poniżej), jak przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

Spółka zastosowała w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku wszystkie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) obowiązujące dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2008 roku oraz standardy, które weszły w życie przed dniem 31 grudnia 2008 roku.

W ciągu roku Grupa wprowadziła w życie nowe i uaktualnione interpretacje Rady ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komisji ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Wprowadzone modyfikacje nie miały efektu na sprawozdania finansowe Grupy, poza wymogami dodatkowych ujawnień.

Interpretacja KIMSF 11 MSSF 2 – Grupa kapitałowa a płatności w formie akcji własnych
Zmiany do MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena
MSSF 7 Instrumenty finansowe: Ujawnianie informacji- rekalsyfikacja instrumentów finansowych

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

3. Zasady prezentacji i zmiany w zasadach rachunkowości (ciąg dalszy)

Interpretacja IFRIC 14 MSR 19 – Limit wyceny aktywów z tytułu określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania oraz ich wzajemne zależności

Poniższe standardy oraz interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości albo Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej ale nie są jeszcze obowiązujące

- MSSF 8 „Segmenty operacyjne” – obowiązuje od dnia 1 stycznia 2009 roku,
- MSR 1 – „Prezentacja sprawozdań finansowych” - (zmieniony we wrześniu 2007 roku) - obowiązuje od 1 stycznia 2009 roku – nie został zatwierdzony przez UE do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego,
- MSR 23 “Koszty finansowania zewnętrznego” – (zmieniony w marcu 2007 roku) obowiązuje od 1 stycznia 2009 roku – nie został zatwierdzony przez UE do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego
- MSSF 3 (R) „Połączenie jednostek gospodarczych” – obowiązuje od 1 lipca 2009 roku - nie został zatwierdzony przez UE do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego,
- MSR 27 (R) „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” - obowiązuje od 1 lipca 2009 roku - nie został zatwierdzony przez UE do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego.
- MSSF 2 Płatności rozliczane w akcjach - warunki nabycia uprawnień i anulowanie (poprawione w styczniu 2008) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 albo później.
- Poprawki do MSR 32 oraz MSR 1 Instrumenty z opcją sprzedaży oraz zobowiązania powstałe w wyniku likwidacji (poprawki z lutego 2008) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 albo później.
- Interpretacja KIMSF 12 „Umowy na usługi koncesjonowane” – obowiązuje od 1 stycznia 2008 roku – nie został zatwierdzony przez UE do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego,
- Interpretacja KIMSF 13 „Programy lojalnościowe”- obowiązuje od dnia 1 stycznia 2008 roku – nie został zatwierdzony przez UE do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego,
- Poprawki dotyczące MSSF 1 oraz MSR 27 - koszty inwestycji w jednostkach zależnych, wspólnie kontrolowanych oraz stowarzyszonych - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 albo później.
- Interpretacja KIMSF 15- „Umowy na budowę nieruchomości”- obowiązuje od 1 stycznia 2009 roku
- Interpretacja KIMSF 16 Zabezpieczenie inwestycji w podmiocie zagranicznym – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1.10.2008 nie została zatwierdzona przez UE przez UE na dzień zatwierdzenia poniższego sprawozdania finansowego.

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

3. Zasady prezentacji i zmiany w zasadach rachunkowości (ciąg dalszy)

- Poprawki wprowadzone do IAS 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena. „Pozycje zabezpieczane kwalifikujące się do rachunkowości zabezpieczeń” (Eligible Hedged Items) mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 bądź później – nie zostały zaatwierdzone przez UE na dzień zatwierdzenia poniższego sprawozdania finansowego.
- MSR 1R Zastosowanie MSR po raz pierwszy (zrewidowany w listopadzie 2008) mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 bądź później – nie zostały zaatwierdzone przez UE na dzień zatwierdzenia poniższego sprawozdania finansowego.
- Interpretacja KIMSF 17 Rozdział bezgotówkowych aktywów dla właścicieli - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 bądź później – nie zostały zaaprobowane przez UE na dzień zatwierdzenia poniższego sprawozdania finansowego.
- Poprawki do MSR 39 oraz MSSF 7 – wycena aktywów finansowych – data wprowadzenia oraz zmiany - (wydane w listopadzie 2008) mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 bądź później – nie zostały zaaprobowane przez UE na dzień zatwierdzenia poniższego sprawozdania finansowego.
- Interpretacja KIMSF 18 Transfer aktywów od klientów - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 bądź później – nie zostały zaaprobowane przez UE na dzień zatwierdzenia poniższego sprawozdania finansowego.

Powyższe standardy nie zostały jeszcze zastosowane przez Grupę.

Standardy, które zostały zastosowane przez Grupę zawierają:

Zmiany do MSSF wynikające z corocznego przeglądu MSSF dotyczące MSR 40 obowiązujące po 1 stycznia 2009 roku z możliwością wcześniejszego zastosowania. Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w ramach corocznego przeglądu, zdecydowała, iż oprócz włączenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie w zakres MSR 40, dokona zmiany Standardu, umożliwiającej wycenę nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej, jeżeli wartości godziwa może być wiarygodnie ustalona. Do czasu pojawienia się możliwości wiarygodnego ustalenia wartości godziwej, wspomniane nieruchomości powinny być wyceniane po koszcie wytworzenia, do momentu zakończenia budowy (w zależności od tego, które zdarzenie nastąpi wcześniej). Spółka zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu możliwości wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie.

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

3. Zasady prezentacji i zmiany w zasadach rachunkowości (ciąg dalszy)

Zmiana w MSSF Standardach aktualizujących wpłynęła na dane finansowe zaprezentowane w tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowych (patrz nota 4c).

Grupa jest w trakcie analizowania wpływu zmian standardów i interpretacji opisanych powyżej na polityki rachunkowości stosowane przez Grupę.

4. Zasady rachunkowości

(a) Podstawowe zasady księgowe

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, pochodnych instrumentów finansowych oraz wycenianych w wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży. Wartość bilansowa rozpoznanych aktywów i pasywów będących przedmiotem transakcji zabezpieczających (zabezpieczenie przepływów pieniężnych) została skorygowana w celu odzwierciedlenia zmian w ich wartości godziwej wynikających z zabezpieczanych ryzyk

(b) Rzeczowe aktywa trwałe

Zgodnie z MSR 40, nieruchomości dzielą się na dwie grupy: inwestycje w nieruchomości i nieruchomości zajmowane przez właściciela. Inwestycje w nieruchomości zostały opisane w nocie 4(c). Niniejsza nota przedstawia zasady rachunkowości Grupy zastosowane w stosunku do nieruchomości użytkowanych przez właściciela.

Na rzeczowe aktywa trwałe składają się środki transportu oraz urządzenia techniczne i maszyny, rzeczowe aktywa trwałe, które zostały oddane do użytkowania (jak opisano poniżej), są wykazywane według kosztu historycznego. Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów. Ocena ekonomicznej użyteczności i utraty wartości jest dokonywana każdego kwartału.

Stosowane roczne stawki amortyzacyjne kształtują się w następujący sposób:

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

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

4. Zasady rachunkowości (ciąg dalszy)

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

Z dniem 31 grudnia 2008 roku Spółka zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu zmiany do MRS 40 oraz zmieniła zasadę rachunkowości dotyczącą nieruchomości inwestycyjnych w budowie w celu zwiększenia przejrzystości i zmniejszenia zmienności wyniku z przeszacowania ujmowanego zgodnie z MSR 40.

(c) Inwestycje w nieruchomości

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

(i) Ukończone nieruchomości inwestycyjne

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

Ukończone nieruchomości inwestycyjne zostały wycenione przez niezależnych rzeczoznawców w oparciu o dane rynkowe na dzień 31 grudnia 2008 roku. Ukończone nieruchomości inwestycyjne są wyceniane w oparciu o metodę DCF-zdyskontowanych przepływów pieniężnych albo jeżeli bardziej odpowiednie- przy użyciu metody dochodowej albo metody stopy zysku.

Nieruchomości inwestycyjne są wycofane w przypadku, gdy zostaną sprzedane lub w sytuacji gdy nieruchomość inwestycyjna jest na stałe wycofana z użycia oraz nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści z tej sprzedaży. Jakikolwiek zyski lub straty z wycofania lub sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej są prezentowane w rachunku zysków i strat w roku wycofania/ sprzedaży.

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

4. Zasady rachunkowości (ciąg dalszy)

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

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

(ii) Nieruchomości inwestycyjne w budowie

W maju 2008 roku, jako część corocznego przeglądu MSSF, Rada Standardów Międzynarodowych Rachunkowości zatwierdziła zmiany polegające na ujęciu nieruchomości inwestycyjnych w budowie w zakresie MSR 40 *Nieruchomości Inwestycyjne*. Od 2009 roku, spółki sporządzające sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF będą zobligowane dokonać reklasyfikacji nieruchomości inwestycyjnych w budowie na nieruchomości inwestycyjne. Oznacza to iż, wszystkie jednostki, które wyceniają ukończone nieruchomości inwestycyjne według wartości godziwej będą musiały wycenić również w wartości godziwej nieruchomości inwestycyjne w budowie (przy założeniu, że wartość godziwa może być wiarygodnie ustalona). Spółka zdecydowała o przyjęciu zmian do MSR 40 od dnia 31 grudnia 2008 roku. W związku z powyższym, Spółka postanowiła wycenić tylko te nieruchomości inwestycyjne w budowie, dla których istotna część ryzyk, związanych z realizacją procesu budowy, została wyeliminowana. Aktywa, które nie są przedmiotem opisanych powyżej wprowadzonych zmian do MSR 40 lub których budowa się jeszcze nie rozpoczęła są prezentowane w niższej z dwóch wartości: kosztu lub wartości rynkowej.

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

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

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

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

4. Zasady rachunkowości (ciąg dalszy)

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

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

(d) Wartość firmy

Wartość firmy wynikająca z połączenia jednostek gospodarczych jest początkowo ujmowana wg ceny nabycia stanowiącej nadwyżkę kosztów połączenia jednostek gospodarczych nad udziałem nabywcy w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych. Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Wartość firmy poddawana jest weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości corocznie lub częściej – w przypadku, gdy zaistniały zdarzenia bądź zaszły zmiany wskazujące na ewentualną utratę jej wartości. Wartość firmy nie podlega amortyzacji.

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

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

W przypadku gdy wartość firmy stanowi część ośrodka wypracowującego środki pieniężne (grupy ośrodków wypracowujących środki pieniężne) i dokonana zostanie sprzedaż części działalności w ramach tego ośrodka, przy ustalaniu zysków lub strat ze sprzedaży takiej działalności wartość firmy związana ze sprzedaną działalnością zostaje włączona do jej wartości bilansowej. Wartość firmy sprzedana w takich okolicznościach jest wyceniana na podstawie względnej wartości sprzedanej działalności i wartości zachowanej części ośrodka wypracowującego środki pieniężne

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

4. Zasady rachunkowości (ciąg dalszy)

(e) Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

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

(f) Inwestycje w jednostkach współzależnych

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

(g) Opcja sprzedaży udzielona udziałowcom mniejszościowym

Opcja sprzedaży udzielona udziałowcom mniejszościowym prezentowana jest jako zobowiązanie finansowe.

GTC rozpoznała zobowiązanie finansowe wynikające z powyższej transakcji, które zostało wycenione w oszacowanej wartości godziwej. Udziały mniejszości zostały przeklasyfikowane do zobowiązań finansowych, natomiast różnica pomiędzy oszacowaną wartością godziwą zobowiązania, a wartością udziałów mniejszości w bilansie na dzień 1 maja 2006 roku została odniesiona na wynik z lat ubiegłych (zakumulowany zysk).

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

(h) Koszt pozyskania najemców

Koszt poniesiony przy pozyskaniu najemców (głównie prowizje brokerów) nieruchomości posiadanych przez Grupę jest odroczone do momentu dokonania przeszacowania wartości danej nieruchomości do wartości godziwej.

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

4. Zasady rachunkowości (ciąg dalszy)

(i) Zapasy

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

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

Koszty takie obejmują:

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

Prowizje wypłacane agentom sprzedaży lub marketingu za sprzedaż nieukończonych jednostek nieruchomości, które nie podlegają zwrotowi, są w ujmowane, jako koszt w rachunku zysków i strat w momencie, gdy sprzedaż jest uprawdopodobniona.

(j) Otrzymane zaliczki

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

(k) Przychody z wynajmu powierzchni

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

(l) Przychody z tytułu odsetek i dywidend

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane zgodnie z zasadą memoriałową.

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

(m) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i rozpoznanie kosztów

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

4. Zasady rachunkowości (ciąg dalszy)

Przychody są rozpoznawane po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty.

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

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

(n) Koszty finansowe

Koszty finansowe są naliczane i odnoszone w rachunek zysków i strat w momencie ich poniesienia, po odliczeniu kwot skapitalizowanych dotyczących konkretnych zadań inwestycyjnych. W takim przypadku koszty finansowe zwiększają wartość środka trwałego.

Koszty finansowe podlegające kapitalizacji obejmują koszt odsetek oraz zyski i straty z tytułu różnic kursowych do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek.

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

(o) Koszty emisji akcji

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

(p) Podatek dochodowy

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

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

4. Zasady rachunkowości (ciąg dalszy)

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

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

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

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

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

(q) Różnice kursowe z przeliczenia

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

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

4. Zasady rachunkowości (ciąg dalszy)

(r) Instrumenty finansowe

Wszystkie aktywa i zobowiązania finansowe są ujmowane na dzień bilansowy. Wszystkie te aktywa i zobowiązania finansowe są początkowo wyceniane według wartości godziwej zwiększonej o koszty transakcyjne, w przypadku, gdy aktywa i zobowiązania finansowe nie są wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, czyli po wartości uiszczonej lub otrzymanej zapłaty związanej z pozyskaniem składnika aktywów lub zobowiązań finansowych. Wszystkie zakupy składników aktywów finansowych (gdzie termin dostawy jest określany na rynku) są ujmowane z zastosowaniem metody ujęcia na dzień zawarcia transakcji.

Poniższa tabela prezentuje kategoryzację wyceny aktywów i pasywów finansowych.

Kategoria	Pozycja bilansowa	Wycena
<u>Aktywa/pasywa finansowe</u>		
<u>(bez instrumentów pochodnych)</u>		
Składniki aktywów finansowych przeznaczone do obrotu	Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	Wartość godziwa poprzez rachunek zysków i strat
Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności	Krótkoterminowe depozyty	Zamortyzowany koszt nabycia
Pożyczki i należności	Należności	Zamortyzowany koszt nabycia
Pozostałe zobowiązania finansowe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Zamortyzowany koszt nabycia
	Kredyty i pożyczki	Zamortyzowany koszt nabycia
	Kredyty odnawialne	Zamortyzowany koszt nabycia
	Inne zobowiązania długoterminowe	Zamortyzowany koszt nabycia
	Zobowiązanie finansowe	szacowany koszt amortyzacji (patrz nota 4 g)
<u>Instrumenty pochodne</u>		
Przeznaczone do obrotu	Transakcja wymiany stopy procentowej	Wartość godziwa - poprzez rachunek zysków i strat
Transakcje zabezpieczające	Transakcje wymiany stopy procentowej	Wartość godziwa - poprzez kapitały (część efektywna), poprzez rachunek zysków i strat (część nieefektywna)
Przeznaczone do obrotu	Transakcje collar	Wartość godziwa poprzez rachunek zysków i strat –

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

4. Zasady rachunkowości (ciąg dalszy)

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

Grupa wyłącza składnik aktywów finansowych z bilansu, wtedy i tylko wtedy, gdy:

- wygasły prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych,
- Grupa zatrzymuje prawa do otrzymania przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych, ale zobowiązała się do przekazania tych przepływów w całości i bez istotnych opóźnień do innej jednostki lub
- Grupa przeniosła prawa do otrzymania przepływów pieniężnych ze składnika aktywów i albo (a) przeniosła zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści związane ze składnikiem aktywów (b) nie przeniosła ani nie zachowała zasadniczo całego ryzyka całego ryzyka i wszystkich korzyści związanych z posiadaniem składnika aktywów, ale przeniosła kontrolę nad składnikiem aktywów finansowych.

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

(s) Środki pieniężne

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

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

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

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

(u) Utrata wartości aktywów

Wycena rzeczywistej wartości aktywów jest okresowo przeglądana przez Zarząd, w celu określenia ewentualnej utraty wartości. Na podstawie najnowszych analiz Zarząd uważa, że wszelka istotna utrata wartości aktywów na dzień bilansowy, została właściwie zaprezentowana w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

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

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

4. Zasady rachunkowości (ciąg dalszy)

(w) Zakup udziałów mniejszości

W przypadku zwiększenia udziału w aktywach netto kontrolowanej jednostki zależnej, Spółka dokonuje przeklasyfikowania stosownej części udziału w aktywach netto tej jednostki z pozycji „Udziały mniejszości” do właściwej pozycji kapitału własnego przypisanych akcjonariuszom jednostki dominującej.

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

(x) Instrumenty pochodne

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

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

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

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

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

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

4. Zasady rachunkowości (ciąg dalszy)

(y) Szacunki

Sporządzanie sprawozdań finansowych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej wymaga od Zarządu dokonywania pewnych założeń i szacunków, mających wpływ na prezentowane kwoty aktywów i pasywów (w tym aktywów i pasywów warunkowych) na dzień bilansowy. W związku z tym, rzeczywiste wartości mogą różnić się od tych szacunków.

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

W procesie stosowania Grupowych zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych opisanych w nocie 4 (y), miał profesjonalny osąd kierownictwa:

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

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

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

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

Grupa wykorzystuje szacunki w celu ustalenia stawek amortyzacyjnych.

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

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

4. Zasady rachunkowości (ciąg dalszy)

(aa) Podstawa konsolidacji

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

Sprawowanie kontroli ma miejsce wtedy, gdy Spółka posiada bezpośrednio lub pośrednio, poprzez swoje jednostki zależne, więcej niż połowę liczby głosów w danej spółce, chyba, że możliwe jest do udowodnienia, że taka własność nie stanowi o sprawowaniu kontroli. Sprawowanie kontroli ma miejsce również wtedy, gdy Spółka ma możliwość wpływania na politykę finansową i operacyjną danej jednostki. Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli.

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

(ab) Rezerwy

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

(ac) Płatności w formie akcji własnych

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

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

(ad) Leasing

Leasing, dla których Grupa nie przejmuje przekazuje istotnie całego ryzyka i korzyści z posiadania aktywa są klasyfikowane jako leasing operacyjny. Spłaty operacyjnych leasingów są rozpoznawane jako koszt w rachunku wyników w sposób liniowy na podstawie warunków umowy leasingu.

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

5. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

Załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki, jej jednostek zależnych i jednostek współzależnych. Bezpośredni i pośredni udział Spółki w konsolidowanych podmiotach zależnych oraz jednostkach współzależnych na koniec poszczególnych okresów został przedstawiony w tabeli poniżej:

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 grudnia 2008**	31 grudnia 2007 **
		incorporation		
GTC Mars Sp. z o.o. ("GTC Mars") (zlikwidowany) (****)	GTC S.A.	Polska	-	100%
GTC Taurus Sp. z o.o. ("GTC Taurus"), (zlikwidowany) (****)	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"), (zlikwidowany) (****)	GTC S.A.	Polska	-	100%
GTC Aeropark Sp. z o.o. ("GTC Aeropark")	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Topaz Office Sp. z o.o. ("GTC Topaz Office ")	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Wrocław Sp. z o.o. ("Globis Wrocław")	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Galeria Kazimierz Sp. z o.o. ("GTC Galeria Kazimierz") (*)	GTC S.A.	Polska	50%	50%
GTC Nefryt Sp. z o.o. ("GTC Nefryt ")	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Satellite Sp. z o.o. ("GTC Satellite")	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Sonata Sp. z o.o. ("GTC Sonata ")	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC GK Office Sp. z o.o. ("GTC GK Office ")	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Rodamco CH1 Sp. z o.o. ("Rodamco CH1") (*)	GTC S.A.	Polska	50%	50%
GTC Com 1 Sp. z o.o. ("GTC Com 1")	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Wrocław Office Sp. z o.o. („GTC Wrocław Office”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Byrant Sp. z o.o. ("GTC Byrant")	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Diego Sp. z o.o. ("GTC Diego")	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Cyril Sp. z o.o. ("GTC Cyril")	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Com 3 Sp. z o.o. ("GTC Com 3")	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Com 4 Sp. z o.o. ("GTC Com 4")	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Com 5 Sp. z o.o. ("GTC Com 5")	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Alfa Development Inwestycje sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Sigma Development Inwestycje sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Omega Development Inwestycje Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Delta Development Inwestycje Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Omikron Development Inwestycje Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Galeria CTWA Sp. z o.o. ("Galeria CTWA ")	GTC S.A.	Polska	100%	100%

* Konsolidacja metodą proporcjonalną.

** Jeśli dotyczy, udział GTC S.A. obejmuje bieżące udziały Przewodniczącego Rady Nadzorczej - Eli Alroy oraz Spółek przez niego kontrolowanych („Alroy”). Wartość opcji sprzedaży posiadanej przez Alroy prezentowana jest jako zobowiązanie finansowe (patrz nota 28).

*** Żadne nabytce jednostki zależnej, które miało miejsce w ciągu roku, nie stanowiło połączenia jednostek gospodarczych.

**** Żadne jednostki w likwidacji nie posiadają aktywów generujących przepływy pieniężne, dlatego nie wymagane są ujawnienia zawarte w MSSF 5.

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba incorporation	31 grudnia 2008**	31 grudnia 2007 **
GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd. ("GTC Hungary")	GTC S.A.	Węgry	100%	100%
Vaci Ut 81-85 Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Riverside Apartments Kft. ("Riverside")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point I. Kft. ("Centre Point I")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point II. Kft. ("Centre Point II")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
River Loft Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral Holding Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral I.Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral II. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral III. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
SASAD Resort Kft.	GTC Hungary	Węgry	50.1%	50.1%
Albertfalva Kft. ("Gate Way")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Metro Kft (formerly "Jazmin Ingatlan Kft.")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
SASAD Resort Offices Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Toborzó Széplak Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Mastix Champion Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Renaissance Plaza Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
SASAD II Kft.	GTC Hungary	Węgry	50.1%	50.1%
Amarantan Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Abritus Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
River Loft Offices Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	-
Immo Buda Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	-
Szemi Ingatlan Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	-
Preston Park Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Real Estate Investments Ukraine B.V. ("GTC Ukraine")	GTC S.A.	Holandia	90%	90%
Emerging Investments III B.V.	GTC S.A.	Holandia	100%	-
GTC Real Estate Management Services Ukraine LLC	GTC Ukraine	Ukraina	90%	90%
GTC Real Estate Investments Russia B.V. ("GTC Russia", dawniej GTC Moldova)	GTC S.A.	Holandia	100%	100%
Yatelsis Viborgskaya Limited of Nicosia ("YVL") (*)	GTC Russia	Cypr	50%	-
GTC Development Service Spb	GTC Russia	Rosja	100%	-
OOO Okkerville	YVL	Rosja	100%	-
ZAO Krasny Mayak	YVL	Rosja	100%	-
GTC Real Estate Investments Slovakia B.V. ("GTC Slovakia")	GTC S.A.	Holandia	100%	100%
GTC Real Estate Developments Bratislava B.V. ("GTC Bratislava")	GTC Slovakia	Holandia	70%	70%
GTC Real Estate Management s.r.o.	GTC Slovakia	Słowacja	100%	100%
GTC Real Estate Park s.r.o.	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%
SPV Opus S.R.O	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%
GTC Jarossova S.R.O	GTC Bratislava	Słowacja	70%	-
GTC Hill S.R.O	GTC Slovakia	Słowacja	100%	-
GTC Vinohradis Villas S.R.O	GTC Slovakia	Słowacja	100%	-
GTC Real Estate Vinohrady s.r.o. ("GTC Vinohrady")	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%
GTC Real Estate Vinohrady 2 s.r.o. ("GTC Vinohrady 2")	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 grudnia 2008**	31 grudnia 2007 **
GTC Real Estate Investments Croatia B.V. ("GTC Croatia")	GTC S.A.	Holandia	100%	100%
GTC Nekretnine Zagreb d.o.o. ("GTC Zagreb")	GTC Croatia	Chorwacja	100%	100%
Euro Structor d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	70%	70%
Marlera Golf LD d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	80%	80%
GTC Center Point Ltd.	GTC Croatia	Chorwacja	100%	100%
Nova Istra Idaeus d.o.o.	Marlera Golf LD d.o.o.	Chorwacja	80%	80%
GTC Nekretnine Istok d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	100%	100%
GTC Nekretnine Jug. d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	100%	100%
GTC Sredisnja tocka d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	100%	-
GTC Nekretnine Zapad d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	100%	100%
GTC Real Estate Investments Romania B.V. ("GTC Romania")	GTC S.A.	Holandia	100%	100%
Towers International Property S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	100%	100%
Galleria Shopping Center S.R.L. (dawniej "International Hotel and Tourism S.R.L.")	GTC Romania	Rumunia	100%	100%
Green Dream S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	100%	100%
Titulescu Investments B.V. ("Titulescu")	GTC Romania	Holandia	100%	100%
Aurora Business Complex S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	50.1%	50.1%
Yasmine Residential Complex S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	100%	100%
Bucharest City Gate B.V.	GTC Romania	Holandia	58.9%	58.9%
Mablethompe Investitii S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	100%	100%
National Commercial Centers B.V. (*)	GTC Romania	Holandia	50%	50%
Mercury Commercial Center S.R.L. (*)	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	75%	75%
Venus Commercial Center S.R.L. (*)	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	66.7%	66.7%
Mars Commercial Center S.R.L. (*)	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	50%	50%
Beaufort Commercial Center S.R.L. (*)	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	50%	50%
Fajos S.R.L. (*)	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	50%	50%
City Gate S.R.L.	Bucharest City Gate B.V.	Rumunia	58.9%	58.9%
Brightpoint Investments Limited	GTC Romania	Rumunia	50.1%	50.1%
Complexul Residential Colentina S.R.L.	Brightpoint Investments Limited	Rumunia	100%	100%
Cefin Galati Real Estate S.R.L. (1) (*)	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	63.8%	-
Cefin Galati Real Estate S.R.L. (*)	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	63.8%	-
Operetico Enterprises Ltd.	GTC Romania	Cypr	66.7%	66.7%
Deco Intermed S.R.L.	Operetico Enterprises Ltd.	Rumunia	100%	100%
GML American Regency Pipera S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	66.7%	66.7%

* Konsolidacja metodą proporcjonalną.

** Jeśli dotyczy, udział GTC obejmuje bieżące udziały Alroy. Wartość udziałów Alroy prezentowana jest jako zobowiązanie finansowe (patrz nota 17).

*** Żadne nabycie jednostki zależnej, które miało miejsce w ciągu roku, nie stanowiło połączenia jednostek gospodarczych.

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 grudnia 2008**	31 grudnia 2007 **
GTC Real Estate Investments Bulgaria BV („GTC Bulgaria”)	GTC S.A.	Holandia	100%	100%
Galeria Stara Zagora AD	GTC Bulgaria	Bulgaria	75%	75%
Galeria Burgas JSC	GTC Bulgaria	Bulgaria	66.7%	66.7%
GTC Galeria Varna EOOD	GTC Bulgaria	Bulgaria	65%	65%
Galeria Varna JSC (*)	Galeria Ikonovov GmbH	Bulgaria	65%	-
GTC Business Park EAD	GTC Bulgaria	Bulgaria	100%	-
NRL EAD	GTC Bulgaria	Bulgaria	100%	-
Galeria Ikonovov GmbH	GTC Bulgaria	Bulgaria	65%	65%
GTC Yuzhen Park EAD (“GTC Yuzhen”)	GTC Bulgaria	Bulgaria	100%	100%
GTC Real Estate Investments Serbia B.V. (“GTC Serbia”)	GTC S.A.	Holandia	100%	100%
City Properties Serbia B.V.	GTC Serbia	Holandia	100%	100%
GTC International Development d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%
GTC Business Park d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%
GTC Commercial and Residential Ventures d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%
GTC Real Estate Developments d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%
Demo Invest d.o.o	GTC Commercial Centres d.o.o	Serbia	100%	-
GTC Managment d.o.o	GTC Serbia	Serbia	100%	-
GTC Metropolitan properties d.o.o	GTC Serbia	Serbia	100%	-
GTC Urban Regeneration Investments d.o.o	GTC Serbia	Serbia	100%	-
Atlas Centar d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%
GTC Commercial Centers d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%

* Konsolidacja metodą proporcjonalną.

** Jeśli dotyczy, udział GTC obejmuje bieżące udziały Alroy. Wartość udziałów Alroy prezentowana jest jako zobowiązanie finansowe (patrz nota 17).

*** Żadne nabycie jednostki zależnej, które miało miejsce w ciągu roku, nie stanowiło połączenia jednostek gospodarczych.

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

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

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 grudnia 2008*	31 grudnia 2007*
Lighthouse Holdings Limited S.A. ("Lighthouse")	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%
Vokovice BCP Holding S.A. ("Vokovice")	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%
Holesovice Residential Holdings S.A. ("Holesovice")	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%
CID Holding S.A. ("CID")	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%
ND Holdings S.A. ("ND")	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%
Demo Invest d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	-	25%
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC Ukraine	Cyp	49,9%	-
Europort LTD	Emerging investment	Izrael	10%	-

* Udział GTC obejmuje tam, gdzie ma to zastosowanie, również bieżące udziały Alroy. Wartość udziałów Alroy prezentowana jest jako zobowiązanie finansowe (patrz nota 28).

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

6. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym

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. Poczynając od dnia 1 października 2008 roku instrumenty spełniają wymogi rachunkowości zabezpieczeń i od tego dnia rachunkowość zabezpieczeń jest przez Spółkę dla tych instrumentów stosowana.

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

6. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym (ciąg dalszy)

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).

7. Przychody operacyjne

Przychody operacyjne składają się z następujących pozycji:

	Rok zakończony 31 grudnia 2008 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
Powierzchnie biurowe i komercyjne	253.491	197.887
Powierzchnie mieszkalne	149.297	80.623
	402.788	278.510

Spółka zawarła szereg umów leasingu operacyjnego z najemcami dotyczących nieruchomości inwestycyjnych w Polsce, Rumunii, Chorwacji, Serbii i na Węgrzech. Zagregowana wartość przyszłych przychodów z tytułu umów najmu na dzień 31 grudnia 2008 wynosi 1,639 mln PLN (1,460.5 mln PLN na dzień 31 grudnia 2007), z czego około 295 mln PLN (261 mln PLN) jest wymagane w ciągu roku; 802 mln PLN (832 mln PLN) jest wymagane w ciągu pięciu lat i 542 mln PLN (367 mln PLN) jest wymagane po pięciu latach.

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

8. Koszty operacyjne

Koszty operacyjne obejmują następujące pozycje:

	Rok zakończony 31 grudnia 2008 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
Powierzchnie biurowe i komercyjne	65.272	42.200
Powierzchnie mieszkalne	117.162	47.326
	182.434	89.526

Większość kosztów zawartych w pozycji: „Powierzchnie biurowe i komercyjne” to koszty usług zewnętrznych. Większość kosztów zawartych w pozycji „Powierzchnie biurowe i komercyjne” dotyczy nieruchomości inwestycyjnych, które generują przychody z tytułu czynszu.

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

9. Koszty sprzedaży

Na koszty sprzedaży składają się następujące pozycje:

	Rok zakończony 31 grudnia 2008 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
Prowizje brokerskie i podobne opłaty	601	1.305
Reklama	12.122	13.122
Wynagrodzenia i wydatki związane z nimi	2.486	1.767
	<u>15.209</u>	<u>16.194</u>

10. Koszty administracyjne

Koszty administracyjne składają się z następujących pozycji:

	Rok zakończony 31 grudnia 2008 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
Wynagrodzenia, koszty zarządzania i inne wydatki	42.797	38.236
Płatności w formie akcji własnych	5.532	8.890
Koszty biurowe	2.841	3.137
Koszty audytu, doradztwa prawnego i inne	9.498	12.193
Koszty zarządzania centrum handlowym	1.347	1.461
Amortyzacja	1.621	1.128
	<u>63.636</u>	<u>65.045</u>

11. Pozostałe koszty finansowe

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2008 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
Koszty z tytułu odsetek oraz pozostałe koszty, netto		
- koszty z tytułu odsetek (dotycząca zobowiązań finansowych nie wycenianych w wartości godziwej przez rachunek wyników)	(125.057)	(92.284)
- zmiana wartości godziwej instrumentów finansowych (derywaty)	55.703	(29.717)
- zmiana wartości godziwej zobowiązania finansowego (dotycząca zobowiązań finansowych nie wycenianych w wartości godziwej przez rachunek wyników)	5.468	36.864
	<u>(63.886)</u>	<u>(85.137)</u>

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

12. Analiza segmentowa

Działalność Grupy można podzielić na dwa główne segmenty, będące podstawowymi segmentami Grupy:

1. budowa i wynajem powierzchni biurowej i handlowej („powierzchnie biurowe i komercyjne”) oraz
2. budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych („powierzchnie mieszkalne”).

Działalność Grupy i jej aktywa zlokalizowane są w Polsce, na Węgrzech, w Rumunii, Serbii, Chorwacji, Bułgarii, na Ukrainie i Słowacji.

Na aktywa poszczególnych segmentów składają się głównie: środki pieniężne, należności, zapasy, rzeczowy majątek trwały pomniejszony o odpisy aktualizujące i utworzone rezerwy.

Większość aktywów można bezpośrednio przypisać do określonego segmentu.

Występują jednak aktywa, które są wykorzystywane jednocześnie w dwóch lub większej ilości segmentów. W takiej sytuacji, są one przypisywane do poszczególnych segmentów na podstawie racjonalnej oceny.

Na zobowiązania poszczególnych segmentów składają się: zobowiązania handlowe, wynagrodzenia, podatki bieżące oraz bierne rozliczenia międzyokresowe.

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową za lata zakończone dnia 31 grudnia 2008 roku i 31 grudnia 2007 roku:

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

	Polska		Węgry		Rumunia		Serbia		Chorwacja		inne		Skonsolidowane
	31 grudnia 2008 roku	31 grudnia 2007 roku	31 grudnia 2008 roku	31 grudnia 2007 roku	31 grudnia 2008 roku	31 grudnia 2007 roku	31 grudnia 2008 roku	31 grudnia 2007 roku	31 grudnia 2008 roku	31 grudnia 2007 roku	31 grudnia 2008 roku	31 grudnia 2007 roku	31 grudnia 2008 roku
Powierzchnie biurowe i komercyjne	139 897	108 293	35 363	34 140	753	23 292	14 570	13 452	60 211	18 710	2 697	-	253 491
Powierzchnie mieszkalne	21 082	65 325	7 434	15 298	41 433	-	79 348	-	-	-	-	-	149 297
Przychody razem	160 979	173 618	42 797	49 438	42 186	23 292	93 918	13 452	60 211	18 710	2 697	-	402 788
Powierzchnie biurowe i komercyjne	36 309	22 881	9 231	7 775	1 980	6 481	4 790	2 089	11 858	2 974	1 104	-	65 272
Powierzchnie mieszkalne	14 858	37 894	6 784	9 432	31 252	-	64 268	-	-	-	-	-	117 162
Koszty razem	51 167	60 775	16 015	17 207	33 232	6 481	69 058	2 089	11 858	2 974	1 104	-	182 434
Powierzchnie biurowe i komercyjne	103 588	85 412	26 132	26 365	(1 227)	16 811	9 780	11 363	48 353	15 736	1 593	-	188 219
Powierzchnie mieszkalne	6 224	27 431	650	5 865	10 181	-	15 080	-	-	-	-	-	32 135
Wynik na sprzedaży	109 812	112 843	26 782	32 231	8 954	16 811	24 860	11 363	48 353	15 736	1 593	-	220 354
Nieprzypisane koszty ogólne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych, utrata wartości środków trwałych-powierzchnie biurowe i komercyjne	552 329	422 034	-15 261	42 214	217 995	58 734	15 942	116 279	27 853	413 746	78 379	-	-
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/(kosztów)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
finansowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych netto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody z tytułu odsetek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe koszty finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk ze zbycia jednostek zależnych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Udział w zyskach/(stratach) jednostek stowarzyszonych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Podatek dochodowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Udziały mniejszości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Udział akcjonariuszy jednostki dominującej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

12. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową na dzień 31 grudnia 2008 roku i 31 grudnia 2007 roku.

	Polska		Węgry		Rumunia		Serbia		Chorwacja		Inne		Skonsolidowane	
	31 grudnia 2008 roku	31 grudnia 2007 roku	31 grudnia 2008 roku	31 grudnia 2007 roku	31 grudnia 2008 roku	31 grudnia 2007 roku	31 grudnia 2008 roku	31 grudnia 2007 roku	31 grudnia 2008 roku	31 grudnia 2007 roku	31 grudnia 2008 roku	31 grudnia 2007 roku	31 grudnia 2008 roku	31 grudnia 2007 roku
Aktywa segmentów														
Przypisane aktywa (powierzchnie biurowe i handlowe)	16 750 598	2 115 628	4 045 626	176 865	3 632 329	263 125	3 156 087	438 482	3 876 341	719 580	870 367	106 567	32 331 348	3 820 241
Przypisane aktywa (lokale mieszkalne)	950 293	101 329	1 093 578	720 161	2 983 767	382 295	121 087	69 247	121 383	21 378	722 030	96 097	5 992 138	1 390 500
Nieprzypisane aktywa	3 037 791	1 200 758	164 864	58 909	726 970	86 346	93 666	61 382	65 686	25 446	251 158	23 346	4 340 135	1 456 180
Skonsolidowane aktywa, razem	20 738 682	3 417 715	5 304 068	955 935	7 343 066	731 766	3 370 840	569 111	4 063 410	766 404	1 843 555	226 010	42 666 621	6 666 940
Zobowiązania segmentów														
Przypisane zobowiązania (powierzchnie biurowe i handlowe)	1 623 039	11 917	420 582	13 164	696 344	15 035	297 200	148 117	66 406	126 651	772 699	2 682	3 876 270	317 560
Przypisane zobowiązania (lokale mieszkalne)	1 141 623	32 205	101 965	73 748	302 829	122 508	12 196	6 675	1 481	724	124 701	17 555	1 684 795	253 410
Nieprzypisane zobowiązania	3 706 723	1 698 486	3 975 116	369 628	4 102 842	173 533	2 229 514	102 671	2 202 013	196 627	1 031 205	15 625	17 247 413	2 556 570
Skonsolidowane zobowiązania, razem	6 471 385	1 742 608	4 497 663	456 540	5 102 015	311 076	2 538 910	257 463	2 269 900	324 002	1 928 605	35 862	22 808 478	3 127 540
Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe	1 837 996	376 004	333 873	69 705	934 399	110 892	342 447	74 281	154 014	137 894	(48 630)	23 090	3 554 099	791 860
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	793	402	809	264	865	78	615	159	2 295	125	563	100	5 940	1 128

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

13. Opodatkowanie

Koszty (przychody) dotyczące podatku dochodowego przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2008	Rok zakończony 31 grudnia 2007
Bieżący podatek	18.037	15.294
Podatek odroczony	273.430	120.754
	<u>291.467</u>	<u>136.048</u>

Spółki Grupy płacą podatki w ramach następujących jurysdykcji podatkowych: Polska, Serbia, Rumunia, Węgry, Holandia, Ukraina, Bułgaria, Słowacja i Chorwacja. Grupa nie tworzy podatkowej grupy kapitałowej w świetle przepisów prawa lokalnego. Dlatego też każda spółka z Grupy jest odrębnym podatnikiem i płatnikiem.

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2008	Rok zakończony 31 grudnia 2007
Zysk księgowy przed opodatkowaniem	990.792	1.078.633
Podatek wg stawki (przy obowiązującej stawce podatku w ramach danej jurysdykcji)	174.648	196.267
Podatkowy efekt kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów	17.421	(37.633)
Udział w zyskach / (stratach) jednostek stowarzyszonych/ zysk ze sprzedaży akcji	(696)	(257)
Podatkowy efekt różnic kursowych	88.275	(20.687)
Zmiana stopy podatkowej		916
Inne		
Podatek z lat ubiegłych	5.373	
Nierozpoznane aktywo podatkowe (rozpoznane aktywo, które nie było ujęte w latach poprzednich)	6.446	(2.558)
Podatek wykazany w rachunku zysków i strat	291.467	136.048

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

13. Opodatkowanie (ciąg dalszy)

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

Aktywa z tytułu podatku odroczonego przedstawiają się następująco:

	1 stycznia 2007 roku	Uznanie/ (obciążenie) rachunku wyników	Efekt różnic kursowych	31 grudnia 2007 roku	Uznanie/ (obciążenie) rachunku wyników	Efekt różnic kursowych	31 grudnia 2008 roku
Instrumenty finansowe	2.215	20.976	(1.262)	21.929	(14 650)	882	8 161
Strata podatkowa do rozliczenia w następnych okresach	10.559	2.387	(814)	12.132	(8 704)	377	3 805
Nadwyżka wartości środków trwałych wynikająca z dodatkowej kapitalizacji kosztów	2.273	279	(163)	2 389	(2 346)	(43)	-
Nadwyżka wartości zapasów wynikająca z dodatkowej kapitalizacji kosztów	1.577	5.351	(387)	6.541	(6 421)	(120)	-
Pozostałe	3.999	3.192	(5.794)	1.397	(102)	211	1 506
Razem	20.623	32.185	(8.420)	44.388	(32 223)	1 307	13 472
Rezerwa na nierozpoznany odroczonego podatek dochodowy	(9.031)	(3.107)	6.116	(6.021)	5 912	110	1
Aktywa z tytułu podatku odroczonego netto	11.593	29.078	(2.304)	38.367	(26 311)	1 417	13 473

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

13. Opodatkowanie (ciąg dalszy)

Rezerwy z tytułu podatku odroczonego przedstawiają się następująco:

	1 stycznia 2007 roku	Uznanie/ (obciążenie) kapitałów własnych	Uznanie/ (obciążenie) rachunku wyników	Efekt różnic kursowych	31 grudnia 2007 roku	Uznanie/ (obciążenie) kapitałów własnych	Uznanie/ (obciążenie) rachunku wyników	Efekt różnic kursowych	31 grudnia 2008 roku
Strata podatkowa do rozliczenia w następnych okresach	3.007	-	3.387	(376)	6.018	-	14 471	3 690	24 179
Pozostałe	(1.065)	-	102	64	(899)	-	(3 193)	(744)	(4 836)
Instrumenty finansowe	(5.416)	(45)	468	(1 036)	(6 029)	22 366	(39 658)	(4 989)	(28 310)
Podatek odroczonego z przeszacowania	(197.365)	-	(160 709)	30 067	(328 007)	-	(181 913)	(74 016)	(583 936)
Nadwyżka wartości środków trwałych wynikająca z dodatkowej kapitalizacji kosztów	4.322	-	9.489	(787)	13.024	-	(54 623)	(8 040)	(49 639)
Amortyzacja	(11.077)	-	(3.052)	883	(13.246)	-	13 004	242	-
Rozpoznanie marży na sprzedaży mieszkań	-	-	(4 885)	826	(4 059)	-	3 024	(764)	(1 799)
Nadwyżka wartości zapasów wynikająca z dodatkowej kapitalizacji kosztów	(565)	-	(1 346)	(456)	(2 367)	-	1 769	598	-
Razem	(208.159)	(45)	(156 546)	29 185	(335 565)	22 366	(247 119)	(84 023)	(644 341)
Rezerwa na nierozpoznany odroczonego podatek dochodowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pasywa z tytułu podatku odroczonego netto	(208.159)	(45)	(156 546)	29 185	(335 565)	22 366	(247 119)	(84 022)	(644 340)

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

13. Opodatkowanie (ciąg dalszy)

Obowiązujące stawki podatkowe w poszczególnych krajach przedstawiały się następująco:

Stawka podatkowa	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku
Polska	19%	19%
Węgry	20%	20%
Ukraina	25%	25%
Bułgaria	10%	15%
Słowacja	19%	19%
Serbia	10%	10%
Chorwacja	20%	20%
Rumunia	16%	16%
Holandia	29.6%	29.6%

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

13. Opodatkowanie (ciąg dalszy)

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

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

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

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

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

Jednostki Grupy posiadają straty podatkowe do rozliczenia, które na dzień 31 grudnia 2008 roku oraz 2007 wynoszą 170.893 tysięcy PLN oraz 117.529 tysięcy złotych. Straty podatkowe mogą być wykorzystane w okresie maksymalnie do dziewięciu lat od daty bilansowej, w zależności od jurysdykcji podatkowej.

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

14. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiany stanu rzeczowych aktywów trwałych w latach zakończonych dnia 31 grudnia 2008 roku, dnia 31 grudnia 2007 roku przedstawiały się następująco:

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inwestycje rozpoczęte (*)	Razem
Wartość brutto				
Saldo na 1 stycznia 2007	4.171	3.021	648.372	655.564
Objęcie konsolidacją spółek zależnych			214.123	214.123
Zwiększenia (transfery), netto	1.203	1.019	821.035	823.257
Sprzedaż	-	(240)	-	(240)
Transfer na nieruchomości inwestycyjne	-	-	(596.998)	(596.998)
Efekt sporządzenia sprawozdań w różnej walucie sprawozdawczej	(334)	(182)	(65.531)	(66.047)
Saldo na 31 grudnia 2007				
Wartość brutto	5.040	3.618	1.021.001	1.029.659
Umorzenie				
Saldo na 1 stycznia 2007	2.399	893	-	3.292
Amortyzacja za okres	342	786	-	1.128
Sprzedaż	(47)	(174)	-	(221)
Efekt sporządzenia sprawozdań w różnej walucie sprawozdawczej	(174)	(97)	-	(271)
Saldo na 31 grudnia 2007	2.520	1.408	-	3.928
Wartość netto na 31 grudnia 2007	2.520	2.210	1.021.001	1.025.731
Wartość brutto				
Saldo na 1 stycznia 2008 roku	5.040	3.618	1.021.001	1.029.659
Objęcie konsolidacją spółek zależnych			189.352	189.352
Zwiększenia netto	798	929	1.256.935	1.258.662
Sprzedaż i pozostałe zmniejszenia	-	(294)	-	(294)
Transfer na inwestycje w nieruchomości	-	-	(2.448.644)	(2.448.644)
Efekt sporządzenia sprawozdań w różnej walucie sprawozdawczej	976	710	(18.644)	(16.958)
Saldo na 31 grudnia 2008 roku	6.814	4.963	-	11.777
Umorzenie				
Saldo na 1 stycznia 2008 roku	2.520	1.408	-	3.928
Amortyzacja za okres	1.073	550	-	1.623
Transfer na inne aktywa	-	-	-	-
Sprzedaż	-	(349)	-	(349)
Efekt sporządzenia sprawozdań w różnej walucie sprawozdawczej	614	329	-	943
Saldo na 31 grudnia 2008 roku	4.207	1.938	-	6.145
Wartość netto na 31 grudnia 2008 roku	2.607	3.025	1	5.633

Na dzień 31 grudnia 2008 roku nieruchomości inwestycyjne w budowie zostały przekwalifikowane do nieruchomości inwestycyjnych (patrz nota 4c).

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

15. Inwestycje w nieruchomości

Do inwestycji w nieruchomości posiadanych przez Grupę zalicza się powierzchnie biurowe i handlowe.

Nieruchomości inwestycyjne mogą być podzielone na:

	Rok zakończony 31 grudnia 2008	Rok zakończony 31 grudnia 2007 (*)
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	4.769.535	3.083.862
Nieruchomości inwestycyjne w budowie w wartości godziwej	1.542.210	n/d
Nieruchomości inwestycyjne w budowie po koszcie	1.314.522	n/d
Razem	7.626.267	3.083.862

Na dzień 31 grudnia 2007 roku nieruchomości inwestycyjne w budowie były prezentowane w środkach trwałych (patrz nota 4c).

Na dzień 31 grudnia 2007 roku nieruchomości inwestycyjne były prezentowane po koszcie albo niższej wartości rynkowej

Zmiany stanu inwestycji w nieruchomości w okresach zakończonych dnia 31 grudnia 2008 roku oraz dnia 31 grudnia 2007 roku kształtowały się następująco

	Rok zakończony 31 grudnia 2008 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
Wartość bilansowa na początek okresu	3.083.862	2 075 559
Zwiększenia w tym:		
- skapitalizowane wydatki	39.643	8.177
- zakupy udziałów w jednostkach zależnych	13.244	-
- transfery na nieruchomości inwestycyjne	2.448.664	596 998
- prowizje brokerskie oraz pozostałe koszty pozyskania najemców	9.572	11.552
- aktualizacja wartości godziwej	877.237	1.053.007
- odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości	26.428	-
- sprzedaż	(2.507)	(445.328)
- różnice kursowe z przeliczenia	1.130.124	(216 103)
Wartość bilansowa na koniec okresu	7.626.267	3.083.862

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

15. Inwestycje w nieruchomości (ciąg dalszy)

Aktualizacja wartości godziwej kształtuje się następująco

	Rok zakończony 31 grudnia 2008 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
Wartość godziwa nieruchomości ukończonych w latach poprzednich	82.113	335.098
Wartość godziwa nowo ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	274.692	717.909
Wartość godziwa nieruchomości w budowie	4c 520.432	n/a
	877.237	1.053.007

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

	Polska	Inne kraje
Ukończone nieruchomości inwestycyjne		
Średnia stawka czynszu/ m2 (EUR)(*)	22	27
Stopa zysku	6.9%	7.7%
ERV/ m2 (EUR) (*)	24	25
powierzchnia nie wynajęta	1%	18%
(*) Oprócz podstawowego czynszu obejmuje przychody z parkingu, elementów dodanych i inne przychody		
Nieruchomości inwestycyjne w budowie (tylko aktywa w wartości godziwej)		
Średnia stopa zysku	7.9%	8,1%
Średni procent ukończenia	42%	43%
Szacunkowy średni zysk dewelopera po ukończeniu (1-(całkowite koszty oczekiwane/wartość godziwa po ukończeniu)	31%	33%
Efektywny średni zysk dewelopera za rok (1-(suma poniesionych kosztów/ bieżąca wartość godziwa)	36%	45%

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

15. Inwestycje w nieruchomości (ciąg dalszy)

Założenia użyte przy wycenach na dzień 31 grudnia 2007 roku kształtowały się następująco:

	Polska	Inne kraje
<u>Ukończone nieruchomości inwestycyjne</u>		
Średnia stawka czynszu/ m ² (EUR) (*)	21	23
Stopa zysku	5.7%	6.8%
ERV/ m ² (EUR) (*)	23	26
powierzchnia nie wynajęta	7%	16%

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Średnia stopa zysku

Średni procent ukończenia	n/a	n/a
---------------------------	-----	-----

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

Tabela poniżej prezentuje wrażliwość zysku (straty) brutto na zmiany założeń na dzień 31 grudnia 2008 roku (zmiany prezentowane w wartościach bezwzględnych, mogą przyjmować wartość dodatnią lub ujemną).

	Polska	Inne kraje
<u>Ukończone nieruchomości inwestycyjne</u>		
Zmiana 25 pb w stopie zysku	84 096	61 284
Zmiana 5% w szacunkowych przychodach z tytułu najmu	10 462	85 756
<u>Nieruchomości inwestycyjne w budowie</u>		
Zmiana 5% w całkowitych kosztach budowy	55 675	34 311
Zmiana 5% w szacunkowych przychodach z tytułu najmu	83 160	46 236
Zmiana 1% w szacunkowym zysku developera	16 718	9 903

Tabela poniżej prezentuje wrażliwość zysku (straty) brutto na zmiany założeń na dzień 31 grudnia 2007 roku

	Polska	Inne kraje
<u>Ukończone nieruchomości inwestycyjne</u>		
Zmiana 25 pb w stopie zysku	55 314	51 312
Zmiana 5% w szacunkowych przychodach z tytułu najmu	87 388	5 819
<u>Nieruchomości inwestycyjne w budowie</u>	n/d	n/d

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

15. Inwestycje w nieruchomości (ciąg dalszy)

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

16. Zapasy

Zapasy na dzień 31 grudnia 2008 roku kształtują się następująco

	Łączne koszty	W tym grunt
Ukończone	46 522	5 833
W budowie	620 811	135 749
W fazie projektowania	676 230	531 418
	1 343 563	673 000

Zapasy na dzień 31 grudnia 2007 roku kształtowały się następująco:

	Łączne koszty	W tym grunt
Ukończone	752	143
W budowie	396 828	221 980
W fazie projektowania	365 146	247 670
	762 726	469 793

Skapitalizowane koszty finansowe w roku 2008 oraz 2007 roku wyniosły odpowiednio 41,027 tysięcy PLN oraz 21,610 tysięcy PLN.

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

17. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Inwestycje w jednostki stowarzyszone składają się z następujących pozycji:

	31 grudnia 2008 roku	31 grudnia 2007 roku
Akcje/udziały	36.782	25.393
Objęcie konsolidacją nowych jednostek stowarzyszonych	12.466	11.389
Objęcie konsolidacją mniejszościowych udziałów w jednostkach	(10.550)	-
Różnice kursowe z przeliczenia	(5.871)	(8.427)
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	12.756	16.417
Inwestycje w udziały i akcje	45.583	44.772
Udzielone pożyczki	141.628	55.177
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	187.211	99.949

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

Wybrane informacje finansowe dotyczące jednostek stowarzyszonych

	31 grudnia 2008 roku	31 grudnia 2007 roku
Aktywa	357 619	160 914
Pasywa	330 043	145 777
	Rok zakończony	Rok zakończony
	31 grudnia 2008 roku	31 grudnia 2007 roku
Przychody	26 358	31 772
Zysk netto	4 1927	17 817

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

18. Instrumenty pochodne

Na dzień 31 grudnia 2008 roku Spółka była w posiadaniu następujących instrumentów pochodnych:

Strona	Kredyt podlegający zabezpieczeniu	Data rozpoczęcia	Data zakończenia	Stopa procentowa kredytu (wymienna)	Odsetki do zapłacenia przez Spółkę	Ujęcie księgowe na dzień 31 grudnia 2008 roku	Ujęcie księgowe na dzień 31 grudnia 2007 roku
Raffaisen Bank	Kredyt od EBRD (GTC Serbia)	8 maja 2006	5 sierpnia 2011	zmienna	stałe 3,85%	Rachunkowość zabezpieczeń	Rachunkowość zabezpieczeń
MBK Bank	Kredyt od MBK (GTC Węgry)	Kwiecień 2006	Styczeń 2009	zmienna	collar 3,41%- 3,70%	Odnoszone do rachunku zysków i strat	Odnoszone do rachunku zysków i strat
		Styczeń 2009	Styczeń 2014	zmienna	collar 3,77%- 4,15%	Odnoszone do rachunku zysków i strat	Odnoszone do rachunku zysków i strat
		Styczeń 2008	Październik 2009	zmienna	collar 4,03%- 4,6%	Odnoszone do rachunku zysków i strat	Odnoszone do rachunku zysków i strat
		Październik 2009	Październik 2011	zmienna	collar 3,89%- 4,6%	Odnoszone do rachunku zysków i strat	Odnoszone do rachunku zysków i strat
Bank PEKAO S.A.	Obligacje	Kwiecień 2007	Kwiecień 2012	Zmienna PLN	stała EURO 5,745%	Rachunkowość Zabezpieczeń	Odnoszone do rachunku zysków i strat
		Kwiecień 2007	Kwiecień 2014	Zmienna PLN	stała EURO 5,745%	Rachunkowość Zabezpieczeń	Odnoszone do rachunku zysków i strat
Bank PEKAO S.A.	Obligacje	Maj 2008	Maj 2013	Zmienna PLN	Stoła Euro 6,63%	Rachunkowość zabezpieczeń	-
EUROHYP O	Topaz	Styczeń 2008	Grudzień 2011		Collar 3,2%- 4,1%	Odnoszone do rachunku zysków i strat	Odnoszone do rachunku zysków i strat
ING Bank	Newton biurowiec	Luty 2008	Maj 2015	Zmienna	Stoła 3,56%	Rachunkowość zabezpieczeń	-
ING Bank	Edisson biurowiec	Luty 2008	Maj 2015	Zmienna	Stoła 3,9%	Rachunkowość zabezpieczeń	-
ING Bank	Globis Poznan biurowiec	Lipiec 2008	Lipiec 2014	Zmienna	Stoła 4,99%	Rachunkowość zabezpieczeń	-

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

18. Instrumenty pochodne (ciąg dalszy)

ING Bank	Platinum 1	Lipiec 2008	Grudzień 2015	Zmienna	Stała 4,83%	Rachunkowość zabezpieczeń	-
ING Bank	Platinum 2	Lipiec 2008	Grudzień 2015	Zmienna	Stała 4,83%	Rachunkowość zabezpieczeń	-
ING Bank	Nothus	Lipiec 2008	Grudzień 2015	Zmienna	Stała 4,74%	Rachunkowość zabezpieczeń	-
ING Bank	Zephyrus	Lipiec 2008	Grudzień 2015	Zmienna	Stała 4,74%	Rachunkowość zabezpieczeń	-
EUROHYPO	Nefryt	Sierpień 2008	Grudzień 2015	Zmienna	Stała 4,68%	Rachunkowość zabezpieczeń	-
Aareal bank	Pożyczka od Aareal (GTC Galeria Kazimierz)	Kwiecień 2005	Marzec 2007	Zmienna	Stała 3,32%	-	Rachunkowość zabezpieczeń
		Lipiec 2007	Marzec 2011		Collar 3,25%-5,5%	Odnoszone do rachunku zysków i strat	Odnoszone do rachunku zysków i strat
		Maj 2006	Maj 2011		Stała 3,92%	Rachunkowość zabezpieczeń	Rachunkowość zabezpieczeń

Zmiany instrumentów pochodnych za okresy zakończone 31 grudnia 2008 roku oraz 31 grudnia 2007 roku przedstawiały się następująco.

	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Wartość godziwa na początku okresu	44 592	1 714
Ujęte bezpośrednio w kapitale	-137 518	559
Ujęte w rachunku zysków i strat	(187 199)	41 791
Różnice kursowe	(24 539)	528
Wartość godziwa na koniec okresu	(304 664)	44 592

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.

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

19. Zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe

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

20. Depozyty krótkoterminowe

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

21. Środki pieniężne

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

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

Wszystkie środki pieniężne są dostępne do wykorzystania przez Grupę (patrz nota 35)

22. Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe na dzień 31 grudnia 2008 roku kształtowały się następująco:

	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Zobowiązania wobec właścicieli gruntów	48 283	17 656
Inne	4 135	2 210
Minus – część bieżąca	-15 125	-4 184
	37 293	15 682

23. Długoterminowe kredyty i pożyczki

Na saldo długoterminowych kredytów i pożyczek składają się następujące pozycje:

	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Obligacje seria 0414	719 998	800.000
Obligacje seria 0412	80 002	-
Obligacje seria 0513	350 004	-
Kredyt Aareal Bank (Rodamco CH1)	141 457	123.200
Kredyt Aareal Bank (GTC Galeria Kazimierz)	139 321	125.238

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

Kredyt WBK (Globis Poznań)	74 911	30.304
Kredyt WBK 1 (Galileo)	28 339	24.634
Kredyt WBK 2 (Newton)	46 597	38.957
Kredyt WBK 3 (Edison)	54 112	27.392
Kredyt EUROHYPO (GTC Topaz Office)	56 828	50.829
Kredyt BPH (Globis Wrocław)	120 824	46.068
Kredyt ING (Nothus)	75 103	24.594
Kredyt ING (Zephyrus)	75 103	
Kredyt ING (Platinum 1)	87 620	36.859
Kredyt ING (Platinum 2)	87 620	-
Kredyt Eurohypo (Nefryt)	137 848	17.197
Kredyt WBK (Kazimierz Office)	28 034	-
Kredyt PEKAO (Galeria Jurajska)	142 550	-
Kredyt MKB (Centre Point I)	119 127	106.210
Kredyt MKB (Centre Point II)	140 363	126.326
Kredyt Erste (Metro)	11 683	-
Kredyt MKB (Riverloft)	-	14.629
Kredyt MKB (Spiral)	42 901	37.449
Kredyt CIB (Reinesance)	25 360	-
Kredyt MKB (Sasad Resort)	132 787	48.393
Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (GTC House)	81 675	75.613
Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (19 Avenue)	71 519	-
Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (Block 41)	41 699	-
Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (Green Dream)	23 733	24.007
Kredyt Unicredit (Felicity)	120 591	-
Kredyt RZBR (Rose Garden)	59 999	-
Kredyt EBRD (NCC)	67 517	-
Kredyt EBRD (Arad)	9 355	-
Kredyt MKB i Zagrabecka Banka (Avenue Mall)	216 535	203.071
Kredyt EBRD (Stara Zagora)	11 299	-
Kredyt Unicredit (GTC Vinohradi)	20 962	-
Pożyczki od udziałowców mniejszościowych w spółkach zależnych	440 926	207.035
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(8 740)	(6953)
Razem	4 075 562	2.181.052

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

	31 December 2008	31 December 2007
Długoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych:		
Obligacje seria 0414	719 998	800.000
Obligacje seria 0412	80 002	
Obligacje seria 0513	350 004	
Kredyt Aareal Bank (Rodamco CH1)	132 728	116.752
Kredyt Aareal Bank (GTC Galeria Kazimierz)	132 762	119.607
Kredyt WBK (Globis Poznan)	72 796	28.488
Kredyt WBK 1 (Galileo)	26 532	23.147
Kredyt WBK 2 (Newton)	45 412	38.309
Kredyt WBK 3 (Edison)	52 560	27.392
Kredyt EUROHYPO (GTC Topaz office)	54 325	48.787

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

Kredyt BPH Bank (Globis Wrocław)	118 721	46.068
Kredyt ING (Nothus)	73 751	24.594
Kredyt ING (Zefirus)	73 751	
Kredyt ING (Platinum 1)	86 043	36.859
Kredyt ING (Platinum 2)	86 043	
Kredyt Eurohypo (Nefryt)	136 471	17.197
Kredyt WBK (Kazimierz office)	28 034	
Kredyt PEKAO (Galeria Jurajska)	142 550	
Kredyt MKB (Centre Point I)	113 911	102.270
Kredyt MKB (Centre Point II)	133 579	120.502
Kredyt CIB Erste (Metro)	11 683	
Kredyt MKB (Sasad Resort)	44 019	48.393
Kredyt MKB (Spiral)	26 182	22.448
Kredyt CIB(Reinesance)	25 360	
Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (GTC House)	76 543	71.386
Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (19 Avenue)	67 380	
Kredyt EBRD I Raiffeisen Bank (Block 41)	40 597	
Kredyt Unicredit (Felicity)	120 591	
Kredyt RZBR (Rose Garden)	59 999	
Kredyt EBRD (NCC)	65 452	
Kredyt EBRD (Arad)	9 355	
Kredyt MKB i Zagrzebska Banka (Avenue Mall)	198 135	183.578
Kredyt EBRD (Stara Zagora)	11 299	
Kredyt Unicredit (GTC Vinohradi)	20 962	
Pożyczki od udziałowców mniejszościowych w spółkach zależnych	435 311	203.299
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(8 740)	(6.953)
	3 864 101	2.072.123

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

23. Długoterminowe kredyty i pożyczki (ciąg dalszy)

	31 December 2008	31 December 2007
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych:		
Kredyt Aareal Bank (Rodamco CH1)	8 729	6.448
Kredyt Aareal Bank (GTC Galeria Kazimierz)	6 559	5.631
Kredyt WBK (Globis Poznan)	2 115	1.816
Kredyt WBK 1 (Galileo)	1 807	1.487
Kredyt WBK 2 (Newton)	1 185	648
Kredyt WBK 3 (Edison)	1 552	-
Kredyt EUROHYPO (GTC Topaz office)	2 503	2.042
Kredyt BPH Bank Globis Wrocław	2 103	-
Kredyt ING (Nothus)	1 352	-
Kredyt ING (Zefirus)	1 352	-
Kredyt ING (Platinum 1)	1 577	-
Kredyt ING (Platinum 2)	1 577	-
Kredyt EUROHYPO (Nefryt)	1 377	-
Kredyt MKB (Centre Point I)	5 216	3.940
Kredyt MKB (Centre Point II)	6 784	5.824
Kredyt MKB (Riverloft)	-	14.629
Kredyt MKB (Sasad Resort)	88 768	-
Kredyt MKB (Spiral)	16 719	15.001
Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (GTC House)	5 132	4.227
Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (19 Avenue)	4 139	-
Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (Block 41)	1 102	-
	18 400	
Kredyt MKB i Zagrzebska Banka (Avenue Mall)		19.493
	2 065	
Kredyt EBRD (NCC)		-
Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (Green Dream)	23 733	24.007
Pożyczki od udziałowców mniejszościowych	5 615	
w spółkach zależnych		3.736
Odroczone koszty pozyskania finansowania		
Razem	211 461	108.929

Hipoteka ustanowiona na składniku aktywów łącznie z cesją związanych z nią należności oraz cesją praw z polis ubezpieczeniowych.

W związku z posiadaniem 50% udziałem w spółkach Rodamco CH1 i GTC Galeria Kazimierz Sp. z o.o., które są kredytobiorcami, GTC konsoliduje 50% wartości tych kredytów.

Wartość aktywów stanowiących zabezpieczenie wymienionych kredytów jest wyższa niż wartość tychże kredytów.

Średnia efektywna stopa oprocentowania kredytów i pożyczek Grupy (łącznie z transakcjami zabezpieczającymi) w roku zakończonym 31 grudnia 2008 roku wynosiła 6.4% (5.9 % w 2007 roku).

Wartość bieżąca aktywów zabezpieczających powyższe zobowiązania na dzień 31 grudnia 2008 roku wynosi w przybliżeniu 5.8 mld PLN (EUR 1,4 bilion).

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

24. Kapitał własny

Na dzień 31 grudnia 2008 roku struktura akcji Spółki przedstawia się następująco:

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

Wszystkie akcje dają takie same prawa.

Zmiany w liczbie akcji

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

	31 grudnia 2008 roku	31 grudnia 2007 roku
Liczba akcji na początek roku	219,372,990	218,031,540
Emisja akcji (seria F)	-	1,341,450
Liczba akcji na koniec okresu	219,372,990	219,372,990

Na dzień 31 grudnia 2008 roku głównym akcjonariuszem Spółki był GTC Real Estate Holding N.V. będący w posiadaniu 101.329.180 akcji Spółki, co stanowi 46,2% wszystkich akcji.

W ciągu 2008 roku nie nastąpiła żadna wypłata dywidend.

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

24. Kapitał własny (ciąg dalszy)

Pozostali akcjonariusze posiadający na dzień 31 grudnia 2008 roku powyżej 5% wszystkich akcji to:

- ING Nationale Nederlanden
- Commercial Union OFE BPH CU WBK

Łączne koszty związane z wynagrodzeniem w formie akcji własnych w latach zakończonych dnia 31 grudnia 2008 i 2007 roku wyniosły odpowiednio 4.632 tysięcy złotych oraz 8.854 tysięcy złotych. Koszty te zostały zaprezentowane w kosztach administracyjnych

Dnia 18 marca 2008 roku miało miejsce Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które zadecydowało, że zysk za rok finansowy 2007 zaprezentowany w sprawozdaniu finansowym Globe Trade Centre S.A., przygotowanym zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości, zostanie zatrzymany jako zakumulowany zysk.

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

Transz a	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 2.3 EUR na opcję.

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

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 przynanych 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 4.3 EUR na opcję.

Seria 3

Transza	Liczba przynanych 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

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

24. Kapitał własny (ciąg dalszy)

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 3.8 EUR na opcję.

Spółka wykorzystuje model Whaley do kalkulacji wartości opcji na dzień przyznania. Przy wycenie Spółka stosuje półroczny 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.

Zmiany liczby akcji oraz akcji fantomowych przyznanych kluczowym członkom kadry kierowniczej przedstawiały się następująco:

Liczba akcji	Seria B+B1	Seria F	Akcje fantomowe (jak opisano powyżej)
Liczba opcji/akcji, do których nie nabyto uprawnień do dnia 31 grudnia 2007 roku	105,000	2,000,000	-
Liczba opcji/akcji przyznanych w okresie (w zależności od okresu nabycia uprawnień)	-	-	-
Liczba opcji zrealizowanych w danym okresie	(105,000)	-	-
Liczba opcji wygasłych w okresie	-	(600,000)	600,000
Liczba opcji/akcji, do których nie nabyto uprawnień do dnia 31 grudnia 2008 roku	-	1,400,000	600,000

Rezerwy tworzone są zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych.

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

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

25. Zysk na jedną akcję

Podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję przedstawiał się następująco:

	<u>Rok zakończony 31 grudnia</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Zysk netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	611 108 000	845,860,000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję (*)	219 372 990	219,358,249
Zysk na jedną akcję (PLN)	2,79	3,86
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję (*)	219 815 409	220,419,380
Rozwodniony zysk na jedną akcję (PLN)	2,78	3,84

	<u>Rok zakończony 31 grudnia</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	219 372 990	219 358 249
Korekta dotycząca akcji fantomowych	442.419	1 061 131
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	219 815 409	220 419 380

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

26. Pożyczki udzielone

	31 grudzień 2008 roku	31 grudzień 2007 roku
Pożyczki udzielone AYRAD	88 142	36,547
Pożyczki udzielone do spółek joint venture przez udziałowców	130 041	36 024
	218 183	72 571

Wszystkie pożyczki udzielone AYRAD zostały w styczniu 2009 roku przyporządkowane do odpowiednich jednostek zależnych/ jednostek stowarzyszonych.

Nie biorąc pod uwagę zabezpieczenia, przedstawiona powyżej całkowita kwota odpowiada maksymalnemu narażeniu na ryzyko kredytowe na dzień bilansowy.

27. Konsolidacja proporcjonalna

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

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

	31 grudnia 2008 roku	31 grudnia 2007 roku
Środki pieniężne	27 849	29.380
Aktywa trwałe	1 637 802	965.772
Aktywa obrotowe (inne niż środki pieniężne)	26 745	12.713
	(834 723)	(444.927)
Zobowiązania długoterminowe	(49 582)	(26.482)
Zobowiązania bieżące		
Aktywa netto	808 091	536.456
Przychody	240 108	253.102
Koszty	(75 397)	(74.081)
Zysk netto	164 711	179.021

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

28. Zobowiązanie finansowe

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

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

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

W styczniu 2009 roku GTC oraz AYRAD podpisały umowę w odniesieniu, do której GTC zakupiło wszystkie udziały jej spółek zależnych oraz stowarzyszonych będących w posiadaniu AYRAD, zgodnie z którą wszystkie zobowiązania jednostek zależnych i stowarzyszonych wobec AYRAD 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) (patrz nota 34).

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

29. Transakcje ze stronami powiązanymi

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

Transakcje z podmiotami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych.

Transakcje z podmiotami powiązanymi przedstawione zostały poniżej:

	Rok zakończony 31 grudnia 2008 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
Transakcje		
Opłaty za doradztwo i usługi od jednostki dominującej/jednostki najwyższego szczebla	2 715	1.226
Opłaty za zarządzanie Centrum Handlowym Galeria Mokotów (joint venture)	1 347	1.461
Przychody z tytułu opłat za zarządzanie od jednostek powiązanych	(422)	(454)
Salda		
Pożyczki od GTC Real Estate		
Pożyczki od udziałowców mniejszościowych w jednostkach zależnych	(88 142)	(36.547)
Pożyczki udzielone dla AYRAD	88 142	36.547
Pożyczki udzielone członkom Zarządu		587
Rozliczenia międzyokresowe bierne	7 932	7.737
Zobowiązania	-	(623)

Wynagrodzenie członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku wyniosło odpowiednio 13.908 tysięcy PLN, 105,000 akcji po średniej cenie PLN 0.1 i 500,000 akcji fantomowych. Wynagrodzenie członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku wyniosło odpowiednio 13.671 tysięcy złotych, 105,000 akcji po średniej cenie PLN 0.1, i 500,000 akcji fantomowych .

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

29. Transakcje ze stronami powiązanymi (ciąg dalszy)

Spółka uzgodniła, że w przypadku rozpoczęcia przez GTC inwestycji poprzez nową jednostkę zależną AYRAD jest uprawniony do nabycia udziału w kapitale zakładowym takiej jednostki zależnej wynoszącego 5% całkowitej wartości łącznego udziału GTC i AYRAD w tej jednostce.

Ponadto GTC zobowiązała się do udzielania AYRAD pożyczek w kwotach stanowiących równowartość zaangażowania AYRAD w inwestycje w nowo powstających jednostkach zależnych (patrz nota 26,34).

GTC udzieliła AYRAD opcji sprzedaży (opcja put) uprawniającej do sprzedaży do GTC części lub całości posiadanych udziałów w tych jednostkach zależnych GTC w określonym terminie następującym po dacie ustania powiązań pomiędzy AYRAD a GTC lub spółkami zależnymi od GTC.

AYRAD udzielił GTC opcji zakupu (opcja call) uprawniającej GTC do zakupu części lub całości posiadanych przez AYRAD udziałów w jednostkach zależnych GTC w ciągu 30 dni następujących po wygaśnięciu opisanej powyżej opcji put.

Cena wykonania opcji powinna być równa wartości godziwej zbywanych udziałów na dzień wykonania opcji put lub call.

W styczniu 2009 roku, w następstwie podpisanej umowy pomiędzy Spółką a AYRAD, powyżej opisane prawa i obowiązki wygasają (patrz nota 28 oraz 34).

30. Wartość firmy

Wartość firmy przypadająca na poszczególne jednostki grupy przedstawia się następująco:

	31 grudnia 2008 roku	31 grudnia 2007 roku
GTC Węgry	5 604	9 621
GTC Rumunia	-	18 974
	5 604	28 595

Spadek wartości firmy w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2008 roku jest związany z wyceną nieruchomości inwestycyjnych w budowie do wartości godziwej.

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

31. Zobowiązania inwestycyjne i udzielone gwarancje

Na dzień 31 grudnia 2008 roku oraz na dzień 31 grudnia 2007 roku Grupa posiadała zobowiązania inwestycyjne wynikające z kontraktów dotyczących przyszłych budów w wysokości odpowiednio to 1.961 mln PLN (470 mln EUR) (nie audytowane) oraz 918 mln PLN (256 mln EUR). Przewiduje się, że zobowiązania te będą sfinansowane z dostępnych środków pieniężnych, w ramach finansowania bieżącego lub innego finansowania zewnętrznego oraz w ramach istniejących i nowych umów sprzedaży.

Na dzień 31 grudnia 2008 roku oraz 31 grudnia 2007 roku Spółka udzieliła gwarancji stronom trzecim w związku z zabezpieczeniem przekroczeń kosztów oraz spłaty pożyczek spółek zależnych. Całkowita kwota gwarancji wynosi odpowiednio 502 mln PLN (120 mln EUR) oraz 154 mln PLN (43 mln EUR) .

32. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym

Na główne instrumenty finansowe Grupy składają się kredyty bankowe, pożyczki od udziałowców, instrumenty pochodne, zobowiązania z tytułu dostaw i inne zobowiązania finansowe długoterminowe. Głównym powodem korzystania z powyższych instrumentów finansowych jest zwiększenie finansowania dla działań Grupy. Grupa jest w posiadaniu różnych aktywów finansowych, takich jak należności z tytułu dostaw, udzielone pożyczki, instrumenty pochodne, gotówka i krótkoterminowe depozyty. Główne ryzyko wynikające z posiadanych przez spółkę instrumentów finansowych związane jest z ryzykiem stóp procentowych, ryzykiem płynności, ryzykiem walutowym i kredytowym.

Ryzyko stóp procentowych

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

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

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

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

32. Cele i polityka zarządzania ryzykiem finansowym (ciąg dalszy)

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

	31 grudnia 2008 roku	31 grudnia 2007 roku
50pb wzrost stopy Euribor	(3 471)	(5 864)
50pb spadek stopy Euribor	3 471	5 864
50pb wzrost stopy Libor	(77)	1 661
50pb spadek stopy Libor	77	(1 661)

Ryzyko walutowe

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

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

	2008				2007			
	USD/Euro				USD/Euro			
	+10%	+5%	-5%	-10%	+10%	+5%	-5%	-10%
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	3 182	1 591	(1 591)	(3 182)	10,810	5,405	(5,405)	(10,810)
Depozyty krótkoterminowe	1 674	837	(837)	(1 674)	(107)	54	(54)	(107)

	2008				2007			
	PLN/Euro				PLN/Euro			
	+10%	+5%	-5%	-10%	+10%	+5%	-5%	-10%
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	13 277	6 638	(6 638)	(13 277)	3,529	1,765	(1,765)	(3,529)
Należności z tytułu dostaw i inne należności	6 985	3 492	(3 492)	(6 985)	2,298	1,149	(1,149)	(3,529)
Zobowiązania z tytułu dostaw i inne zobowiązania	(20 570)	(10 285)	10 285	20 570	(3,147)	(1,574)	1,574	3,147
Pożyczki długoterminowe	(114 991)	(57 496)	57 496	114 991	(22,333)	(11,167)	11,167	22,333

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

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

32. Cele i polityka zarządzania ryzykiem finansowym (ciąg dalszy)

Ryzyko kredytowe

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

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

Kwota zaprezentowana w bilansie w pełni odzwierciedla wysokość narażenia Spółki na ryzyko kredytowe na dzień bilansowy, bez uwzględniania zabezpieczeń. Spółka współpracuje z szanowanymi bankami.

Na dzień raportowania nie występują znaczące aktywa finansowe, które byłyby przeterminowane i nie miałyby utraty wartości. Nie ma znaczących aktywów z trwałą utratą wartości.

Ryzyko płynności

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

Splata długoterminowego zadłużenia kształtowała się następująco:

	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Pierwszy rok	211 461	108 929
Drugi rok	172 182	78 535
Trzeci rok	198 619	59 737
Czwarty rok	187 979	60 163
Piąty rok	582 117	139 612
Kolejne okresy	2 297 140	1 489 333
Jeszcze nie sprecyzowane	434 804	251 696
	4 084 302	2 188 005
Koszty związane z pozyskaniem kredytu	(8 740)	(6 953)
	4 075 562	2 181 052

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

32. Cele i polityka zarządzania ryzykiem finansowym (ciąg dalszy)

Powyższa tabela nie zawiera płatności dotyczących instrumentów pochodnych i płatności odsetkowych. Odsetki od kredytów bankowych są płacone kwartalnie lub miesięcznie w oparciu o stałą lub zmienną stopę odsetkową i kalkulowane w odniesieniu do salda niespłaconego zadłużenia. Grupa zabezpiecza ryzyko związane ze zmienną stopą odsetkową za pomocą instrumentów pochodnych. Stopy odsetkowe płacone w oparciu o instrumenty pochodne oraz dotyczące ich kredyty są zaprezentowane w nocie 18 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wszystkie bieżące zobowiązanie zostaną rozliczone w przeciągu roku.

Zobowiązania finansowe do rozliczenia kształtują się następująco: 71,8 mln PLN podczas 2009 roku, 0.83 mln PLN podczas 2010 roku oraz 0.83 mln PLN podczas 2011 roku.

Wartość godziwa

Wartość godziwa kredytów i pożyczek oprocentowanych według stałej stopy procentowej na dzień 31 grudnia 2008 roku jest wyższa niż zaprezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym o około 14.2 mln PLN (3.4 mln EUR) (5.6 mln PLN (1.6 mln EUR) na dzień 31 grudnia 2007 roku).

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

Ryzyko rynkowe

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

Zarządzanie kapitałem

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

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

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

32. Cele i polityka zarządzania ryzykiem finansowym (ciąg dalszy)

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2008 roku oraz w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2007 roku nie wprowadzono żadnych zmian do zasad, polityk i procesów.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek długoterminowego zadłużenia netto do sumy aktywów. Zgodnie z polityką Grupy, wskaźnik dźwigni powinien znajdować się pomiędzy 30% i 60%.

	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Zobowiązania krótkoterminowe	1.008.441	628.473
Zobowiązania długoterminowe	4.843.272	2.499.079
Pasywa razem	5.851.713	3.127.552
 Aktywa razem	 10.674.685	 6.666.941
Wskaźnik zadłużenia	55%	47%

33. Pozostałe przychody

	Rok zakończony 31 grudnia 2008 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2007 roku
Odwrócenie odpisu aktualizującego spowodowanego utratą wartości (*)	26 428	-
Inne	1.743	8.699
	28.171	8.699

(*) Odwrócenie utraty wartości odnosi się do wartości odpisu aktualizującego grunt w Konstancinie, który został zaksięgowany w 2003 roku. W wyniku znaczącego wzrostu wartości gruntu, Zarząd postanowił odwrócić odpis aktualizujący.

34. Zdarzenia po dacie bilansowej

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.

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2008
(w tysiącach PLN)

34. Zdarzenia po dacie bilansowej (ciąg dalszy)

W lutym 2009 roku Bank Pekao SA (Bank) zastrzegł określone środki pieniężne posiadane przez GTC na rachunkach bankowych w celu zabezpieczenia ryzyka Banku związanego z instrumentami Cross Currency IRS opisanych w nocie 18.

Zdaniem GTC Bank nie ma podstaw prawnych, aby zastrzec opisaną powyżej kwotę.

Na dzień publikacji sprawozdania finansowego obie strony prowadziły dyskusje dotyczące warunków zwolnienia zastrzeżonych środków, za wyjątkiem kwoty 20,8 mln PLN (5 mln EUR) stanowiącej depozyt zabezpieczający oraz określonych innych zabezpieczeń. Powyższa umowa, pod warunkiem jej sfinalizowania, wymaga zgody Rady Nadzorczej GTC oraz Komitetu Kredytowego Banku.

Jeżeli nie dojdzie do zawarcia umowy w racjonalnym czasie, a działania Banku będą miały negatywny wpływ na działalność operacyjną GTC, Zarząd rozważy podjęcie kroków prawnych w celu ochrony interesów Spółki i jej akcjonariuszy.

Po dacie bilansowej globalny kryzys finansowy wciąż wywiera wpływ na globalne rynki nieruchomości. Może mieć to negatywny wpływ na wartość godziwą ukończonych nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie.

35. Wynagrodzenie audytora

Sprawozdania finansowe są badane przez firmę Ernst&Young.

Wynagrodzenie audytora za rok zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku oraz za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku wyniosło odpowiednio 2.852 tysięcy PLN (811 tysięcy EUR) oraz 2.800 tysięcy PLN (740 tysięcy EUR).

36. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 2 marca 2009 roku.