

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
DO ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2008 ROKU**

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

1. Informacje o produktach, towarach i usługach

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

Działalność spółki obejmuje:

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

GTC S.A. poprzez swoje spółki zależne, pozyskuje i realizuje projekty w sektorze nieruchomości w największych miastach w Polsce, Rumunii, na Węgrzech, w Republice Czeskiej, Chorwacji, Republice Serbii, Bułgarii, na Ukrainie, Słowacji i w Rosji.

Tabela. Udziały GTC S.A. w spółkach zależnych.

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba incorporation	31 grudnia 2008**	31 grudnia 2007 **
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 Poznan")	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 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

*** Wszystkie jednostki zależne, które zostały nabyte w ciągu nie podlegały MSSF 3 „Połączenie jednostek gospodarczych” – nabycie aktywów

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%

Nazwa	Jednostka dominujaca	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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

*** Wszystkie jednostki zależne, które zostały nabyte w ciągu nie podlegały MSSF 3 „Połączenie jednostek gospodarczych” – nabycie aktywów

Nazwa	Jednostka dominujaca	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 Ikonovov GmbH	GTC Bulgaria	Austria	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 konsolidowanego sprawozdania finansowego).

*** Wszystkie jednostki zależne, które zostały nabyte w ciągu nie podlegały MSSF 3 „Połączenie jednostek gospodarczych” – nabycie aktywów

Przychody grupy kapitałowej za okres zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku wyniosły 402.788 tysięcy złotych i pochodziły z:

- a) Przychodów z wynajmu powierzchni biurowych i handlowych: 253.491 tysięcy złotych
- b) Przychodów ze sprzedaży powierzchni mieszkalnych: 149.297 tysięcy złotych

Szczegółowe informacje dotyczące przychodów grupy kapitałowej przedstawiono w notach 7 i 12 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Globe Trade Centre S.A., poprzez spółki zależne i stowarzyszone, jest właścicielem spółek działających na rynku nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych w Polsce, na Węgrzech, w Rumunii, Serbii, Chorwacji, na Słowacji, Ukrainie, w Bułgarii, Republice Czeskiej i Rosji. Firma buduje i wynajmuje powierzchnię biurową i handlową renomowanym firmom krajowym i zagranicznym, a nieruchomości mieszkaniowe buduje i sprzedaje przeważnie klientom indywidualnym, poprzez swoje spółki zależne, w których ma bezpośrednie lub pośrednie udziały.

Spółka nie jest zależna od żadnego ze swoich klientów. Przychody z transakcji z pojedynczym klientem nie wnoszą więcej niż 10% całkowitego przychodu Spółki.

3. Zasady sporządzania sprawozdania finansowego

Spółka zastosowała w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku wszystkie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) obowiązujące dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2008 roku lub po 1 stycznia 2008 roku. Zasady prezentacji oraz zmiany w zasadach rachunkowości zaprezentowano w notce 4 do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

31 grudnia 2008 roku Spółka przyjęła zmiany do MSR 40 Nieruchomości Inwestycyjne w celu zwiększenia przejrzystości i zmniejszenia zmienności zysku powstającej z rozpoznania przychodu według MSR40. Zgodnie ze zaktualizowanym standardem, nieruchomości, które są budowane albo rozbudowywane w celu przyszłego komercyjnego użycia są przekwalifikowane jako nieruchomości inwestycyjne i prezentowane w wartości godziwej. Jakakolwiek zmiana w wartości godziwej jest prezentowana w rachunku zysków i strat (patrz nota 4c skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

4. Istotne umowy i zdarzenia

W maju 2008 roku GTC Rosja podpisała umowę dotyczącą zakupu 50% udziałów w spółce, która jest w posiadaniu 4.3 hektara 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%.

5. Struktura holdingu

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

Nota 5 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2008 przedstawia Spółkę, jej spółki zależne oraz wspólnie kontrolowane jednostki wraz z jej bezpośrednim lub pośrednim udziałem w tych skonsolidowanych spółkach zależnych.

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

Transakcje zawarte pomiędzy Spółką i podmiotami powiązanymi są opisane w nocie 29 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2008 roku.

7. Kredyty i pożyczki

Całkowita kwota niespłaconych pożyczek wynosiła na dzień 30 grudnia 2008 roku 4.075.562 tysiące złotych. Szczegółowe informacje dotyczące pożyczek przedstawiono w nocie 23 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2008 roku.

Realizacja inwestycji jest finansowana głównie z kredytów bankowych. GTC S.A. jest partnerem czołowych banków globalnych i europejskich, które udzielają spółkom zależnym kredytów bankowych. Wśród banków finansujących działalność GTC S.A. są m.in. EBOiR, Eurohypo AG, Aareal Bank AG, Bank Zachodni WBK S.A., Bank Pekao SA, Raiffeisen Bank, ING Bank Śląski.

8. Udzielone pożyczki

GTC S.A. udzieliła kilku pożyczek opisanych w nocie 26 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Całkowita kwota należna na dzień 31 grudnia 2008 roku wynosiła 218.183 tysiące złotych. Informacje szczegółowe przedstawiono w nocie 26 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2008 roku.

GTC S.A. udzieliła gwarancji w imieniu swoich spółek zależnych. Na dzień 31 grudnia 2008 roku Spółka udzieliła gwarancji na kwotę 502.288 tysiące złotych.

9. Papiery wartościowe

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

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).

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.

Szczegółowe informacje odnośnie papierów wartościowych są opisane w nocie 24 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony 31 grudnia 2008 roku.

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

Spółka nie publikowała prognozy finansowej za okres zakończony 31 grudnia 2008 roku.

11. Zarządzanie finansami

W okresie zakończonym 31 grudnia 2008 roku stan finansowy Spółki był bardzo dobry. Wskaźnik płynności bieżącej (aktywa obrotowe podzielone przez bieżące zobowiązania) Spółki wyniósł 2,59 co wskazuje że Spółka ma zdolność do spłacenia zobowiązań bieżących wraz z krótkoterminową częścią kredytów i pożyczek długoterminowych za pomocą krótkoterminowych aktywów.

Wskaźnik dźwigni finansowej (zobowiązania ogółem podzielone przez aktywa ogółem) na dzień 31 grudnia 2008 roku wynosił 55%. Taki wskaźnik wskazuje na wysoką zdolność Spółki do spłaty swoich zobowiązań.

Informacje dotyczące kredytów i pożyczek przedstawione są w punkcie 7 i 8 raportu zarządu.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje ze sprawozdania z przepływu środków pieniężnych spółki za okres zakończony 31 grudnia 2008 roku (w tysiącach złotych):

	31 grudnia 2008
Przeptywy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(371.197)
Przeptywy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(1.508.487)
Przeptyw środków finansowych z działalności finansowej	1.416.061
Efekt różnic kursowych	63.235
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(400.388)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	1.238.047
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	837.659

Przeptywy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

Środki pieniężne z działalności operacyjnej wyniosły (371.197) tysięcy złotych w okresie zakończonym 31 grudnia 2008 roku.

Przeptywy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

Środki pieniężne zainwestowane w działalność inwestycyjną osiągnęły kwotę (1.508.487) tysięcy złotych w okresie zakończonym 31 grudnia 2008 roku.

Główne wpływy środków pieniężnych były wynikiem spłat uprzednio udzielonych pożyczek oraz wpływów z tytułu dywidend oraz sprzedaży aktywów. Najwięcej środków pieniężnych przeznacza się na inwestycje w budowę nowych obiektów biurowych i handlowych.

Środki pieniężne wykorzystane na działalność finansową

Środki pieniężne z działalności finansowej wyniosły 1.416.061 tysięcy złotych w okresie zakończonym 31 grudnia 2008 roku.

Środki pieniężne wykorzystano na spłatę pożyczek krótko- i długoterminowych. Wpływy środków pieniężnych obejmują wpływy z długoterminowego finansowania oraz z emisji dłużnych papierów wartościowych.

12. Działalność w ciągu roku

Działalność Zarządu koncentrowała się na:

- a) pozyskiwaniu, rozpoczynaniu oraz realizacji projektów inwestycyjnych
- b) działaniach marketingowych związanych z wynajmem pomieszczeń biurowych i handlowych oraz sprzedażą powierzchni mieszkalnej
- c) zarządzaniu nieruchomościami przynoszącymi dochody z tytułu najmu
- d) finansowaniu i kontroli
- e) kwestiach prawnych
- f) ocenianiu nowych potencjalnych projektów inwestycji, w rejonie Europy Środkowo - Wschodniej
- g) kształtowaniu polityki handlowej spółki
- h) działaniu zgodnie z prawem i przepisami obowiązującymi dla Spółki publicznej i notowanej na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych, a także na rozwoju i podtrzymywaniu dobrych relacji z obecnymi oraz potencjalnymi akcjonariuszami Spółki i analitykami wiodących banków inwestycyjnych.

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

Cele marketingowe Spółki skupiają się na trzech głównych grupach odbiorców końcowych:

- a) uznanych korporacjach, które chcą otwierać swoje siedziby w głównych miastach Europy Środkowej.
- b) Sklepach renomowanych marek, które chcą wynająć powierzchnię handlową w uznanych centrach handlowych Spółki oraz
- c) zamożnych klientach indywidualnych, którzy są zainteresowani nabyciem mieszkania w nowoczesnych budynkach

Działalność departamentu marketingu i sprzedaży dotyczyła:

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

Działania działu relacji inwestorskich koncentrowały się na:

- utrzymywaniu bieżących kontaktów i przekazywaniem informacji analitykom biur maklerskich i inwestorom zainteresowanym działalnością Spółki
- organizowaniem spotkań z krajowymi i zagranicznymi inwestorami podczas road show lub konferencji organizowanych przez biura maklerskie.

W okresie zakończonym 31 grudnia 2008 Spółka kontynuowała swoją działalność w następujących sektorach: budowa i wynajem centrów handlowych i powierzchni biurowej oraz budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych.

Większość z obecnie realizowanych inwestycji będzie ukończona na przestrzeni najbliższych 3-4 lat.

Spółka oraz grupa kapitałowa będą kontynuować swoją działalność przez co najmniej 12 miesięcy po dniu 31 grudnia 2008 roku.

13. Przyszłe inwestycje

Na dzień 31 grudnia 2008 roku, inwestycje na kolejnych dwanaście miesięcy planowane są w kwocie około 450 milionów Euro.

Na dzień 31 grudnia 2008 roku grupa kapitałowa miała zakontraktowane zobowiązania w związku z przyszłymi budowlami na kwotę 470 mln Euro. Oczekuje się, że zobowiązania te zostaną sfinansowane ze środków bieżących, innych zewnętrznych źródeł finansowania lub przyszłych przychodów z tytułu już zawartych umów sprzedaży oraz umów sprzedaży, które mają zostać zawarte.

14. Wybrane informacje finansowe

Poniższa tabela przedstawia wybrane dane finansowe na dzień 31 grudnia 2008 roku (tysiące złotych):

	31 grudnia 2008 roku
Aktywa trwałe, w tym:	8.058.703
Inwestycje w nieruchomości	7.626.267
Aktywa obrotowe	2.615.982
Aktywa razem	10.674.685
Kapitał własny	4.822.972
Udziały mniejszości	237.786
Zobowiązania krótkoterminowe	1.008.441
Zobowiązania długoterminowe	4.843.272
Pasywa razem	10.674.685

Wybrane dane dotyczące przychodów grupy kapitałowej za okres zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku (tysiące złotych):

	30 grudnia 2008 roku
Przychody operacyjne	402.788
Zysk brutto z działalności operacyjnej	220.354
Zysk brutto	990.792
Zysk netto	699.325
Zysk na akcję (PLN)	2,79

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

Istnieje kilka rodzajów ryzyka rynkowego, którymi spółka zarządza:

1. Ryzyko Walutowe - Spółka zawiera transakcje w walutach innych niż jej waluta funkcjonalna. W związku z tym zabezpiecza się ona przed ryzykiem walutowym przez powiązanie waluty, w której uzyskiwane są przychody operacyjne, z walutami, w których dokonywane są wydatki albo poprzez pozyskanie odpowiednich instrumentów pochodnych w celu zabezpieczenia transakcji walutowych.
2. Ryzyko zmiany stopy procentowej - Narażenie Spółki na zmiany stóp procentowych, które nie są zabezpieczane za pomocą instrumentów pochodnych związane jest przede wszystkim z długoterminowymi zobowiązaniami Spółki oraz udzielonymi pożyczkami. Polityka Spółki polega na uzyskiwaniu finansowania oprocentowanego zmienną stopą. Następnie w celu zarządzania ryzykiem stóp procentowych w sposób efektywny kosztowo, Grupa zawiera transakcje wymiany stóp procentowych oraz transakcje collar, ustalających stopę procentową na stałym poziomie.
3. Ryzyko płynności - Celem Spółki jest utrzymywanie równowagi pomiędzy finansowaniem działalności inwestycyjnej a terminową obsługą zadłużenia i utrzymaniem wystarczającego poziomu kapitału obrotowego.
4. Wskaźnik zadłużenia, który ma kluczowe znaczenie dla wzrostu spółki jest utrzymywany na konserwatywnym poziomie i okresowo sprawdzany.
5. Dopasowanie poziomu kosztów i przychodów jest ściśle kontrolowane.
6. Właściwa ocena modeli inwestycyjnych, które stanowią podstawę podejmowania decyzji przez spółkę, jest kluczowym czynnikiem kontroli i zmniejszenia wrażliwości spółki na ryzyko rynkowe.

Polityką Spółki jest dywersyfikacja portfela inwestycyjnego w ramach sektorów oraz w skali geograficznej, w regionie Europy Środkowo-Wschodniej i Południowo-Wschodniej.

16. Zasady zarządzania Spółką

W okresie kończącym się 31 grudnia 2008 roku nie nastąpiły żadne zmiany w zasadach zarządzania Grupą.

17. Zarząd i Rada Nadzorcza

Na dzień 31 grudnia 2008 roku, następujące osoby wchodziły w skład Zarządu GTC S.A.:

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

Na dzień 31 grudnia 2008 roku, następujące osoby wchodziły w skład Rady Nadzorczej GTC S.A.:

Przewodniczący Rady Nadzorczej	Eli Alroy
Członek Rady Nadzorczej	Walter van Damme
Członek Rady Nadzorczej	Mariusz Grendowicz
Członek Rady Nadzorczej	David Brush
Członek Rady Nadzorczej	Shai Pines
Członek Rady Nadzorczej	Andrzej Davis
Członek Rady Nadzorczej	Alain Ickovics
Członek Rady Nadzorczej	Henry Marcel Philippe Alster
Członek Rady Nadzorczej	Jan Slootweg
Członek Rady Nadzorczej	Alon Ytzhak Shlank

Z dniem 10 września 2008 roku Pan Zachary Rubin zrezygnował z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej.

Z dniem 11 września 2008 roku z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej zrezygnował Pan Nissim Zarfati, Jednocześnie z dniem 10 września 2008 roku do składu Rady Nadzorczej powołano Pana Jana Slootweg, a z dniem 11 września 2008 roku Pana Davida Brush.

18. Akcjonariusze

Na dzień 31 grudnia 2008 roku, struktura akcjonariuszy przedstawia się następująco:

Liczba Akcji	Akcja seria	Razem wartość W PLN	Razem wartość w EUR
139.286.210	A	13.928.621	3.153.995
1.152.240	B	115.224	20.253
235.440	B1	23.544	4.443
8.356.540	C	835.654	139.648
9.961.620	D	996.162	187.998
39.689.150	E	3.968.915	749.022
3.571.790	F	357.179	86.949
17.120.000	G	1.712.000	398.742
219.372.990		21.937.299	4.741.050

Głównym akcjonariuszem Spółki na dzień 31 grudnia 2008 roku była GTC Real Estate Holding B.V., posiadająca łącznie 101.329.180 akcji, co stanowi 46,19% wszystkich akcji.

Pozostali akcjonariusze, którzy na dzień 31 grudnia 2008 roku posiadali ponad 5% akcji Spółki to:

- Commercial Union OFE BPH CU WBK
- ING OFE

19. Transakcje z akcjonariuszami i spółkami zależnymi

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

Spółką dominującą Globe Trade Centre jest GTC Real Estate Holding B.V.

Transakcje z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w nocie 29 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres kończący się 31 grudnia 2008 roku.

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

Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Eli Alroy, wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2008 wyniosło dwa miliony osiemset sześć tysięcy osiemset sześćdziesiąt osiem złotych oraz trzysta pięćdziesiąt tysięcy akcji fantomowych, a za rok zakończony 31 grudnia 2007 wyniosło cztery miliony osiemset siedemdziesiąt siedem tysięcy osiemset czterdzieści dwa złote oraz trzysta pięćdziesiąt tysięcy akcji fantomowych,

Członek Zarządu Pan Piotr Kroenke, wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. wyniosło dwa miliony dwieście trzydzieści cztery tysiące trzysta trzydzieści pięć złotych, dwadzieścia pięć tysięcy akcji Spółki oraz trzydzieści siedem tysięcy pięćset akcji fantomowych, a za rok zakończony 31 grudnia 2007 r. wyniosło jeden milion osiemset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt jeden złotych, dwadzieścia pięć tysięcy akcji Spółki oraz trzydzieści siedem tysięcy pięćset akcji fantomowych

Członek Zarządu Pan Erez Boniel, wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. wyniosło dwa miliony czterysta osiem tysięcy sto dwadzieścia sześć złotych, dwadzieścia pięć tysięcy akcji Spółki oraz trzydzieści siedem tysięcy pięćset akcji fantomowych, a za rok zakończony 31 grudnia 2007 r. wyniosło dwa miliony sto dwanaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt osiem złotych, dwadzieścia pięć tysięcy akcji Spółki oraz trzydzieści siedem tysięcy pięćset akcji fantomowych,

Członek Zarządu Pan Mariusz Kozłowski, wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. wyniosło dwa miliony trzysta osiem tysięcy trzysta sześćdziesiąt osiem złotych, dwadzieścia pięć tysięcy akcji Spółki oraz trzydzieści siedem tysięcy pięćset akcji fantomowych, a za rok zakończony 31 grudnia 2007 r. wyniosło jeden milion osiemset pięćdziesiąt dwa tysiące osiemset trzydzieści sześć złotych, dwadzieścia pięć tysięcy akcji Spółki oraz trzydzieści siedem tysięcy pięćset akcji fantomowych

Członek Zarząd Pan Hagai Harel, wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. wyniosło dwa miliony trzysta pięćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt pięć złotych, trzydzieści tysięcy

akcji Spółki oraz trzydzieści siedem tysięcy pięćset akcji fantomowych, a za rok zakończony 31 grudnia 2007 r. wyniosło dwa miliony dwadzieścia dziewięć tysięcy trzysta cztery złote, trzydzieści tysięcy akcji Spółki oraz trzydzieści siedem tysięcy pięćset akcji fantomowych,

Członek Zarząd Pan Witold Zatoński, wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. wyniosło jeden milion sześćset osiemdziesiąt tysięcy dwieście pięćdziesiąt dwa złote, a za rok zakończony 31 grudnia 2007 r. wyniosło osiemset sześćdziesiąt pięć tysięcy pięćset osiemdziesiąt złotych.

Członek Rady Nadzorczej Pan Mariusz Grendowicz, wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku wyniosło sto dwadzieścia tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć złotych, a za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku wyniosło trzydzieści sześć tysięcy złotych.

21. Ważne zdarzenia po dniu bilansowym 31 grudnia 2008 roku

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.

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.

22. Pozostałe oświadczenia

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

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

Dnia 29 stycznia 2008 roku Spółka podpisała ze spółka Ernst & Young Audit Sp. z o.o. umowę o dokonanie badań oraz przeglądów sprawozdań finansowych. Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu niniejszej umowy wynosi 1.250 tysięcy złotych. Na dzień 31 grudnia 2008 łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badań oraz przeglądów sprawozdań finansowych wyniosła 2.799 tysięcy złotych.

Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2008 roku wyniosła 2.849 tysięcy złotych, a na dzień 31 grudnia 2007 wyniosła 2.799 tysięcy złotych.

Piotr Kroenke, Członek Zarządu

Erez Boniel, Członek Zarządu

Mariusz Kozłowski, Członek Zarządu

Hagai Harel, Członek Zarządu

Witold Zatoński, Członek Zarządu