

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
GRUPY **KAPITAŁOWEJ** GLOBE TRADE CENTRE S. A.
ZA OKRES TRZECH **MIESIĘCY ZAKOŃCZONY** 31 MARCA 2012

Miejsce i data publikacji: Warszawa 14 maja 2012 r.

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2012

Spis treści

Punkt 1. Wprowadzenie	4
Punkt 2. Wybrane dane finansowe.....	5
Punkt 3. Prezentacja Grupy	6
Punkt 3.1. Struktura organizacyjna Grupy.....	6
Punkt 3.2. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy.....	6
Punkt 4. Główne wydarzenia	6
Punkt 5. Zewnętrzne i wewnętrzne czynniki wpływające na działalność Grupy	6
Punkt 6. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2012 r.	9
Punkt 7. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych.....	9
Punkt 7.1 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami	9
Punkt 7.2. Przegląd sytuacji finansowej	9
Punkt 7.2.1. Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej	9
Punkt 7.2.2. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2011 r. i 2010 r.....	10
Punkt 7.3. Skonsolidowany rachunek zysków i strat	11
Punkt 7.3.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat.....	11
Punkt 7.3.2. Porównanie wyników finansowych za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2011 r. z tym samym okresem roku 2010.....	12
Punkt 7.4. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych.....	14
Punkt 7.4.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.....	14
Punkt 7.4.2. Analiza przepływów pieniężnych	14
Punkt 7.5. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe	15
Punkt 8. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym	15
Punkt 9. Znaczące inwestycje, krajowe i zagraniczne (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne, nieruchomości), w tym inwestycje kapitałowych poza Grupą i ich metody finansowania.....	15
Punkt 10. Akcjonariusze posiadający, bezpośrednio lub pośrednio, istotny udział w kapitale zakładowym	16
Punkt 11. Akcje i prawa do akcji GTC będące w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej Globe trade Centre S.A.....	16
Punkt 12. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe	17
Punkt 13. Trwające przed sądem lub organem publicznym postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych, o łącznej wartości zobowiązań lub wierzytelności co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy.....	17

Punkt 1. Wprowadzenie

Grupa GTC jest wiodącym deweloperem w regionie CEE i SEE, obecnie działa w Polsce, Rumunii, Chorwacji, Serbii, Bułgarii, Czechach, Rosji, na Słowacji, Węgrzech i Ukrainie. Grupa powstała w 1994 r. i prowadzi działalność na rynku nieruchomości od 18 lat.

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

Od powstania Grupa wybudowała około 900 tys. m² NRA i około 276 tys. m² powierzchni mieszkalnej. Grupa sprzedała około 260 tys. m² NRA ukończonych nieruchomości komercyjnych i około 215 tys. m² powierzchni mieszkalnej.

Na datę Raportu portfel Grupy obejmuje następujące nieruchomości:

- ukończone nieruchomości komercyjne o łącznej NRA wynoszącej około 631 tys. m², z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi 556 tys. m² NRA;
- dwie nieruchomości komercyjne w budowie, które będą liczyły około 48 tys. m² NRA po zakończeniu inwestycji;
- wybudowane mieszkania i domy o łącznej powierzchni mieszkalnej 75 tys. m², z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi 53 tys. m² powierzchni mieszkalnej; oraz
- bank ziemi przeznaczony pod przyszłe projekty komercyjne o szacunkowej powierzchni 1.200 tys. m² NRA i pod przyszłe projekty mieszkaniowe o szacunkowej powierzchni mieszkalnej około 640 tys. m², w których proporcjonalne udziały Grupy wynoszą odpowiednio około 1.050 tys. m² NRA i około 400 tys. m² powierzchni mieszkalnej.

Nieruchomości komercyjne Grupy obejmują nieruchomości biurowe oraz handlowe, które stanowią około 91% całkowitej wartości księgowej portfela Grupy na dzień 31 marca 2012 r. Ukończone nieruchomości Grupy w największych trzech rynkach, tj. w Polsce, Rumunii i Chorwacji stanowią odpowiednio 46%, 17% i 13% całkowitej wartości portfela nieruchomości Grupy.

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

Siedziba Grupy znajduje się w Warszawie, przy ulicy Wołoskiej 5.

W sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej odwołania do Spółki dotyczą Globe Trade Centre S.A., a wszystkie odwołania do Grupy stosuje się do Globe Trade Centre S.A. oraz jej spółek zależnych, podlegających konsolidacji w sprawozdaniu finansowym. Wyrażenia takie jak "Akcje" odnoszą się do akcji Globe Trade Centre S.A., które zostały wprowadzone do publicznego obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w maju 2004 r. i są oznaczone kodem PLGTC0000037, "Raport" odnosi się do Sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej przygotowane zgodnie z art. 82 Pkt 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim; „CEE” dotyczy grupy krajów leżących w regionie Europy Środkowo-Wschodniej (tj. Czech, Polski, Słowacji i Węgier); „SEE” dotyczy grupy krajów leżących w regionie Europy Południowo-Wschodniej (tj. Bułgarii, Chorwacji, Rumunii i Serbii); „NRA” odnosi się do powierzchni najmu netto (tj. całej powierzchni nieruchomości przeznaczonej pod wynajem z wyłączeniem powierzchni nieprzeznaczonych do wynajmu, takich jak korytarze, foyer budynku, oraz powierzchnie przeznaczone na instalacje grzewcze i klimatyzacyjne, windy i inne miejsca użytkowe); „PLN” lub „zł” odnosi się do waluty obowiązującej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej; „€”, „EUR” lub „euro” odnosi się do wspólnej waluty Państw Członkowskich uczestniczących w Trzecim Etapie Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej Traktatu Ustanawiającego Wspólnotę Europejską, wraz z późniejszymi zmianami.

Prezentacja informacji finansowych

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

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

Punkt 2. Wybrane dane finansowe

Poniższe tabele przedstawiają wybrane historyczne dane finansowe Grupy za okresy trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2012 r. i 2011 r. Historyczne informacje finansowe powinny być interpretowane w połączeniu z Punkt 7 "Omówienie danych operacyjnych i finansowych" oraz ze śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2012 r. (łącznie z jego notami). Grupa prezentuje dane finansowe zgodnie z MSSF pochodzące ze śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2012 r.

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w Euro zostały zaczerpnięte ze śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2012 roku przygotowanego w Euro.

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

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca			
	2012 r.		2011 r.	
(w tys.), niezbadane	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowany rachunek wyników				
Przychody operacyjne	154.435	36.485	137.153	34.743
Koszty operacyjne	(57.596)	(13.607)	(49.034)	(12.421)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	96.839	22.878	88.119	22.322
Koszty sprzedaży	(7.475)	(1.766)	(5.921)	(1.500)
Koszty administracyjne	(18.133)	(4.284)	(19.059)	(4.828)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości inwestycyjnych projektów mieszkaniowych	9.759	2.345	54.927	13.691
Udział w zysku (stracie) jednostek stowarzyszonych	(2.506)	(592)	(3.486)	(883)
Koszty finansowe netto	(71.400)	(16.868)	(61.122)	(15.483)
Zysk/(strata) netto	12.636	3.052	34.054	8.499
Rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w tys.)	0,12	0,03	0,19	0,05
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w tys.)	219.372.990	219.372.990	219.372.990	219.372.990
Skonsolidowane przepływy środków pieniężnych				
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	52.586	12.442	66.560	16.776
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(87.543)	(20.682)	(306.708)	(77.694)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(31.942)	(7.546)	(25.925)	(6.567)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	531.087	127.616	494.852	123.346
Skonsolidowany bilans				
Nieruchomości inwestycyjne	7.171.161	1.723.174	8.795.485	2.192.349
Zapasy	429.956	103.315	813.377	202.741
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	531.087	127.616	494.852	123.346
Aktywa łącznie	9.619.306	2.311.444	11.025.875	2.748.292
Zobowiązania długoterminowe	5.307.788	1.275.420	5.907.021	1.472.375
Zobowiązania krótkoterminowe	1.238.000	297.481	793.737	197.845
Kapitał własny	3.073.518	738.543	4.325.117	1.078.072
Kapitał podstawowy	21.937	4.741	21.937	4.741

Punkt . 3. Prezentacja Grupy

Punkt . 3.1. Struktura organizacyjna Grupy

Struktura Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre na dzień 31 marca 2012 r. jest przedstawiona w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2012 r. w Nocie 5 *Inwestycje w podmiotach zależnych, stowarzyszonych i joint-ventures*.

W dniu 29 marca 2012 r. Spółka nabyła 49,9% udziałów nie kontrolujących w Sasad Resort Ltd. i Sasad II Ltd. od udziałowców mniejszościowych za cenę 2 €. Sasad Resort Ltd. and Sasad II Ltd. to Spółki, do których należą projekty mieszkalne w Budapeszcie na Węgrzech. Po tej transakcji Grupa posiada 100% udziałów w tych Spółkach.

Punkt . 3.2. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy

Nie zaszły żadne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą

Punkt 4. Główne wydarzenia

Następujące wydarzenia miały miejsce w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2012 r. jak również po dniu bilansowym:

- Dnia 16 kwietnia 2012 r. walne zgromadzenie Spółki przyjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji do 100,000, 000 akcji z prawem poboru dotychczasowych akcjonariuszy. Harmonogram emisji praw poboru, który termin emisji zależy od procesu administracyjnego niezbędnego do jej przygotowania, jak również warunków rynkowych.
- W kwietniu 2012 r., Grupa podpisała umowę kredytu z Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG przeznaczonego na realizację budynku Corius, biurowca zlokalizowanego w Warszawie. Całkowita kwota kredytu wynosi 13.000 EUR.
- W lutym 2012 r., Spółka zawarła aneks do umowy kredytowej przeznaczonej dla centrum handlowego Varna Mall. Aneks anuluje warunki umowy pożyczki, które powodują przeklasyfikowanie 24,259 EUR do zobowiązań długoterminowych.
- Nasiloną aktywność w wynajmie spowodowała wzrost ogólnego poziomu wynajmu do 89% na dzień 31 marca 2012 r. z 87% na dzień 31 grudnia 2011. Nieruchomości w budowie również wykazały znaczącą poprawę, Galleria Burgas i Platinum Business Park V są w 90% wynajęte (pre let).
- W kwietniu 2012 r., Spółka spłaciła pierwszą transzę swoich obligacji w wysokości 21.177 EUR (w tym instrumenty pochodne).

Punkt 5. Zewnętrzne i wewnętrzne czynniki wpływające na działalność Grupy

Kluczowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne Grupy omówiono poniżej. Grupa uważa, że na wyniki jej działalności w omawianych okresach wpłynęły czynniki wymienione poniżej i ważne trendy rynkowe oraz przewiduje, że te czynniki i trendy będą nadal istotnie wpływać na wyniki jej działalności w przyszłości.

Warunki gospodarcze w Europie Środkowo-Wschodniej (CEE) oraz Europie Południowo-Wschodniej (SEE)

Grupa prowadzi działalność wyłącznie w regionie CEE i SEE. Zmiany koniunktury w gospodarkach w Polsce, Rumunii, na Węgrzech, w Chorwacji, Serbii, Bułgarii, na Słowacji i w pozostałych krajach, w których Grupa prowadzi działalność gospodarczą (na przykład zmiany dynamiki wzrostu gospodarczego, stopy bezrobocia, tendencji cenowych i stóp procentowych), pozostające poza kontrolą Grupy, mają istotny wpływ na wysokość przychodów z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych, możliwości sprzedaży nieruchomości, możliwości zakupów, ceny zakupu oraz wyceny nieruchomości. Ogólnie rzecz biorąc popyt na nieruchomości wzrasta, gdy stopy procentowe są niskie, a finansowanie dłużne łatwo dostępne, co prowadzi do wyższych wycen portfela nieruchomości Grupy. Złe warunki gospodarcze lub recesja mogą jednak mieć negatywny wpływ na popyt na nieruchomości mimo niskich stóp procentowych. Z drugiej strony rosnące stopy procentowe mogą mieć negatywny wpływ na wycenę nieruchomości Grupy, co może prowadzić do rozpoznania przez

Grupę odpisu z tytułu utraty wartości, co z kolei będzie miało ujemny wpływ na jej wynik netto. Wzrosty stóp procentowych zwiększają też koszty refinansowe Grupy.

Ostatni światowy kryzys finansowy wpłynął i nadal wpływa na gospodarki krajów w regionach CEE i SEE, a tym samym na działalność Grupy. Ściśle biorąc światowy kryzys finansowy doprowadził do zakłóceń na międzynarodowych i krajowych rynkach kapitałowych, a w rezultacie - do ograniczenia płynności i zwiększenia premii od ryzyka kredytowego dla niektórych uczestników rynku, skutkując ograniczeniem dostępnych funduszy, czyli kryzysem kredytowym. Spółki działające w rejonie CEE i SEE były szczególnie narażone na te zawirowania i ograniczenia w dostępie do kredytowania oraz wzrost jego kosztów. W efekcie wiele spółek w tych krajach przeżywa trudności finansowe.

W wielu wypadkach finanse publiczne w krajach dotkniętych zawirowaniami na rynkach finansowych również ucierpiały wskutek spowolnienia wzrostu gospodarczego i zmniejszenia popytu na obligacje skarbu państwa. Sytuacja ta utrudniła (na przykład w Irlandii, Włoszech, Portugalii i Hiszpanii) albo uniemożliwiła (na przykład w Grecji) niektórym rządów refinansowanie swojego zadłużenia bez pomocy stron trzecich – jest to tak zwany kryzys zadłużeniowy państw strefy euro. Kryzys ten miał negatywny wpływ na niektóre kraje, w których Grupa prowadzi działalność poprzez ograniczenie wymiany handlowej z tradycyjnymi partnerami, między innymi Włochami i Grecją.

Rynek nieruchomości w CEE i SEE

Większość przychodów Grupy pochodzi z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i z tytułu usług. W latach zakończonych 31 grudnia 2010 r. i 2011 r. odpowiednio 57,6% i 65,2% przychodów Grupy pochodziło z wynajmu powierzchni, które zależą w dużym stopniu od stawek czynszu za m² i od stopy wynajęcia. Wysokość czynszu, jaki może zażądać Grupa, w dużej mierze zależy od lokalizacji nieruchomości oraz od lokalnych trendów rynkowych i stanu gospodarki danego kraju. Na przychody Grupy z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych wpływa zwłaszcza oddawanie nowych powierzchni pod wynajem, zmiany wskaźnika powierzchni niewynajętej oraz możliwości Grupy w zakresie podnoszenia czynszów. Przychody z wynajmu zależą również od terminu zakończenia realizacji inwestycji budowlanych Grupy oraz od możliwości wynajęcia zrealizowanych nieruchomości po korzystnych stawkach czynszu. Ponadto w latach zakończonych 31 grudnia 2010 r. i 2011 r., odpowiednio 15,8% i 18,8% przychodów Grupy pochodziło z usług z tytułu obsługi nieruchomości, co odzwierciedla niektóre koszty, które Grupa przenosi na swoich najemców.

Znaczna większość umów wynajmu Grupy jest zawierana w euro i obejmuje klauzulę pełnej indeksacji czynszu w powiązaniu z EICP (europejski wskaźnik cen konsumpcyjnych).

Na polskim rynku powierzchni biurowych w 2011 r. stopy kapitalizacji spadły jednakże przewiduje się ich wzrost o 20 punktów bazowych do 6,6% i 10 punktów bazowych do 6,7%, odpowiednio, w latach 2012 i 2013. Przewiduje się, że wskaźnik niewynajętej powierzchni biurowej pozostanie na stabilnym poziomie ok. 5,5% do 2014 r. Trudna sytuacja makroekonomiczna w Europie doprowadziła do zmniejszenia dostępu do finansowania i ograniczyła kredytowanie realizacji projektów budowlanych, co spowodowało spadek liczby przewidywanych inwestycji. Ponadto wysokość czynszu w najlepszych lokalizacjach w Budapeszcie na Węgrzech spadła w 2011 r. o ok. 2%. Jednak na rumuńskim rynku nieruchomości biurowych wskaźnik niewynajętej powierzchni zmniejszył się z 18,3% w 2010 r. do 13,6% w 2011 r.

Cześć przychodów Grupy pochodzi ze sprzedaży ukończonych domów i mieszkań. Na wysokość tych przychodów wpływa wiele czynników, takich jak: ogólna sytuacja gospodarcza na poszczególnych rynkach, stopa bezrobocia, siła nabywcza gospodarstw domowych, dostępność kredytów hipotecznych dla osób fizycznych w bankach lokalnych, jak również stopień, w jakim poszczególne inwestycje mieszkaniowe odpowiadają zasadniczym wymaganiom rynku lokalnego.

Wycena nieruchomości

Wyniki działalności Grupy w dużym stopniu zależą od zmian cen na rynkach nieruchomości. Grupa aktualizuje wartość swoich nieruchomości co najmniej dwa razy do roku. Zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych ujmuje się następnie jako zysk lub stratę z aktualizacji wartości aktywów w rachunku zysków i strat.

Na wycenę nieruchomości Grupy mają wpływ dwa zasadnicze czynniki. Pierwszy to przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, a drugi to stopy dyskonta i stopy kapitalizacji wynikające z rynkowych stóp procentowych i premii za ryzyko mających zastosowanie do działalności Grupy. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej zależą przede wszystkim od bieżących przychodów z wynajmu brutto za metr kwadratowy, stopnia powierzchni niewynajętej, łącznej wielkości portfela,

kosztów utrzymania i kosztów administracyjnych oraz kosztów działalności operacyjnej. Na stopy kapitalizacji i dyskonta mają wpływ obowiązujące stopy procentowe i wysokość premii za ryzyko. Gdy rosną stopy dyskontowe i stopy kapitalizacji, spada wartość rynkowa, i vice versa. Nawet małe zmiany jednego lub kilku z tych czynników mogą mieć znaczący wpływ na wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych Grupy i wyniki jej działalności. Ponadto wycena banku ziemi Grupy zależy również od praw budowlanych oraz przewidywanego harmonogramu inwestycji.

Na wycenę ukończonych lokali mieszkalnych oraz banku ziemi przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wpływ miały dwa istotne czynniki. Pierwszy z nich to spodziewana cena sprzedaży gotowych lokali. Drugi z nich to planowany czas rozpoczęcia i zakończenia inwestycji. Drugi z ww. czynników zależy od wielu założeń lub faktów, w tym od stanu rynku (popyt, podaż, itd.), jak również od statusu pozwoleń administracyjnych. Nieruchomości mieszkaniowe są zwykle wyceniane przez niezależnych rzeczoznawców przy zastosowaniu rezydualnej metody wyceny nieruchomości lub metody porównawczej. Wyżej wymienione istotne czynniki dotyczą obu tych metod.

Wpływ zmian stopy procentowej

Zasadniczo wszystkie kredyty i pożyczki Grupy oraz obligacje wyemitowane przez Spółkę są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, zazwyczaj powiązanej ze stopą Euribor (choć obligacje są wyrażone w złotych i oprocentowane w powiązaniu ze stopą WIBOR, zawarto transakcje swap, zamieniające to zadłużenie na zadłużenie w EUR o stałej stopie procentowej). Około 63% kredytów Grupy jest zabezpieczonych transakcjami hedgingowymi w całości lub w części (zob. „Płynność i źródła finansowania”). Wzrosty stóp procentowych zazwyczaj zwiększają koszty finansowania ponoszone przez Grupę. Ponadto, w otoczeniu ekonomicznym o wystarczającym dostępie do finansowania, popyt na nieruchomości inwestycyjne zazwyczaj wzrasta, gdy stopy są niskie, co może prowadzić do wyższej wyceny istniejącego portfela inwestycyjnego Grupy. Z drugiej strony, wzrost stóp procentowych zazwyczaj ma niekorzystny wpływ na wycenę nieruchomości Grupy, co może prowadzić do konieczności ujęcia spadku ich wartości, co z kolei będzie miało niekorzystny wpływ na dochody Grupy. Pochodne instrumenty finansowe, z których Grupa korzysta zabezpieczając się przed ryzykiem stopy procentowej, są wykazywane jako niezależne transakcje, a nie jako transakcje zabezpieczające (hedgingowe).

W przeszłości stopy Euribor wykazywały znaczne wahania, zmieniając się z 2,859% na dzień 2 stycznia 2009 r. do 0,7% na dzień 4 stycznia 2010 r., 1,001% na dzień 3 stycznia 2011 r. do 1,343% na dzień 2 stycznia 2012 r.

Wpływ zmian kursów walut obcych

Jakkolwiek za rok zakończony 31 grudnia 2011 r. ponad 80% przychodów Grupy i ponad 80% jej kosztów było wyrażone w euro i Grupa przedstawia swoje sprawozdania finansowe w EUR, na jej działalność wpływają zmiany kursów walut krajowych w stosunku do EUR.

Ponadto obciążenie wyniku finansowego podatkiem dochodowym (bieżącym i odroczonym) w systemach prawnych, w których Grupa prowadzi działalność, wyrażone jest w walutach krajowych. W związku z tym obciążenie podatkowe było i może w przyszłości podlegać poważnym zmianom w związku z wahaniami kursów.

Dostępność finansowania

Na rynkach CEE i SEE spółki deweloperskie, w tym spółki Grupy, zazwyczaj finansują inwestycje dotyczące nieruchomości kredytami bankowymi, pożyczkami od swoich spółek holdingowych albo emisją papierów dłużnych. Dostępność i koszty uzyskania finansowania mają istotne znaczenie przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych Grupy a tym samym dla jej perspektyw rozwojowych, a także dla jej możliwości spłaty aktualnego zadłużenia. Ponadto dostępność i koszt finansowania mogą mieć wpływ na dynamikę sprzedaży i zysk netto Grupy.

W przeszłości głównym źródłem finansowania podstawowej działalności Grupy, poza środkami pozyskanymi ze sprzedaży aktywów, były kredyty bankowe i środki pochodzące z emisji obligacji.

Sytuacja regulacyjna i podatkowa

Na działalność Grupy mają wpływ obecny stan i zmiany wymogów regulacyjnych i jednostronnego prawa (w tym przepisów dotyczących opodatkowania, planowania i warunków zagospodarowania przestrzennego) w systemach prawnych, w których Grupa prowadzi działalność. Dotyczy to szczególnie działalności Grupy prowadzonej w gospodarkach wschodzących, w których systemy prawne są nieco mniej rozwinięte, a prawa i przepisy podlegają szybkim zmianom. Na przykład w 2009 r.

zmiany do niektórych przepisów w Rumunii wpłynęły na ograniczenie popytu na duże mieszkania, co przełożyło się na wysokość przychodów Grupy ze sprzedaży aktywów mieszkaniowych w Rumunii.

Zmiany stawek podatkowych w systemach prawnych, w których Grupa prowadzi działalność, mogą mieć wpływ na wyniki jej działalności. Na przykład podwyżka stawki podatku dochodowego od osób prawnych na Węgrzech w 2011 r. spowodowała wzrost obciążenia podatkiem dochodowym Grupy. Wzrost stawek podatkowych dla osób fizycznych oraz stawek podatku VAT może ograniczyć dochód rozporządzalny klientów Grupy nabywających nieruchomości Grupy (jak w Rumunii po wzroście stawki podatku VAT w lipcu 2010 r.) albo ograniczyć popyt na powierzchnię biurową Grupy. Ponadto płynność Spółki, która jest spółką holdingową, zależy od możliwości płacenia przez jej jednostki zależne dywidendy i pożyczania środków pieniężnych Spółce. W zależności od systemu prawnego opodatkowanie dywidendy może takie płatności obniżyć, tym samym wpływając na wyniki działalności Spółki i na jej płynność.

Punkt 6. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2012 r.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2012 r. następujące czynniki wpłynęły na wyniki finansowe:

1. Poprawa w ogólnym poziomie wynajmu do 89% na dzień 31 marca 2012 r., co spowodowało poprawę przychodów z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług.
2. Dodatkowa sprzedaż projektów mieszkalnych na Osiedlu Konstancja, projektu mieszkalnego w Warszawie, w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2012 r.

Punkt 7. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych

Punkt 7.1 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami

Grupa nie publikowała prognozy na pierwszy kwartał 2012 r.

Punkt 7.2. Przegląd sytuacji finansowej

Punkt 7.2.1. Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej

Nieruchomości inwestycyjne

Na nieruchomości inwestycyjne Grupy składają się powierzchnie biurowe i handlowe, w tym nieruchomości w budowie. Nieruchomości inwestycyjne można podzielić na: (i) ukończone nieruchomości inwestycyjne; (ii) nieruchomości inwestycyjne w budowie wykazywane wg. wartości godziwej; oraz (iii) nieruchomości inwestycyjne w budowie wykazywane po koszcie.

Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

Grupa klasyfikuje zapasy zasobów mieszkaniowych jako aktywa krótkoterminowe lub długoterminowe na podstawie stopnia zaawansowania budowy w cyklu działalności gospodarczej. Normalny cykl działalności gospodarczej wynosi od roku do pięciu lat. Grupa klasyfikuje zasoby mieszkaniowe, których budowa ma zostać zakończona w okresie dłuższym niż cykl operacyjny, jako grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową stanowiący część aktywów długoterminowych.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Inwestycje w jednostki stowarzyszone wykazuje się metodą praw własności. W sprawozdaniu z sytuacji finansowej są one prezentowane w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze zmiany udziału Spółki w aktywach netto jednostki stowarzyszonej

Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Na aktywa przeznaczone do sprzedaży składają się powierzchnie biurowe i handlowe przeznaczone do sprzedaży.

Zapasy

Zapasy dotyczą inwestycji mieszkaniowych w budowie i są wykazywane według niższej z dwu wartości: kosztu i wartości rynkowej netto. Wydatki dotyczące budowy inwestycji są ujmowane w zapasach.

Grupa klasyfikuje zapasy zasobów mieszkaniowych jako aktywa krótkoterminowe lub długoterminowe na podstawie stopnia zaawansowania budowy w cyklu działalności gospodarczej. Normalny cykl działalności gospodarczej wynosi zazwyczaj od roku do pięciu lat. Aktywne inwestycje mieszkaniowe są klasyfikowane jako zapasy w aktywach obrotowych.

Lokaty krótkoterminowe

Lokaty krótko- i długoterminowe można wykorzystywać wyłącznie do pewnych rodzajów działalności operacyjnej zgodnie z odnośnymi zobowiązaniami umownymi.

Pochodne instrumenty finansowe

Pochodne instrumenty finansowe Grupy obejmują instrumenty zabezpieczające ryzyko związane z wahaniami stóp procentowych i kursów walut. W odniesieniu do instrumentów zaliczonych do instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne, część zysków lub strat na instrumentach zabezpieczających uznana za skuteczne zabezpieczenie ujmowana jest bezpośrednio w innych całkowitych dochodach, a nieefektywna część jest ujmowana w rachunku zysków i strat. Klasyfikacja zabezpieczeń w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zależy od terminu ich zapadalności. Wszelkie zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych nie kwalifikujących się do rachunkowości zabezpieczeń są ujmowane bezpośrednio w rachunku zysków i strat za dany rok. Wartość godziwą swapów procentowych ustala się przez odniesienie do wartości rynkowych podobnych instrumentów

Punkt 7.2.2. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2012 r. i 31 grudnia 2011 r.

Aktywa

Suma bilansowa obniżyła się o 582.213 zł i wyniosła 9.619.306 zł na dzień 31 marca 2012 r. Spadek ten spowodowany był głównie spadkiem salda aktywów trwałych w wysokości 388.069 zł oraz spadkiem salda aktywów obrotowych o 166.343 zł.

Nieruchomości inwestycyjne

Wartość nieruchomości inwestycyjnych spadła o 5%, czyli 354.576 zł i wyniosła 7.171.161 zł na dzień 31 marca 2012 r, który wynika głównie z kapitalizacji wydatków na rozwój nieruchomości w wysokości 76.796 zł, które zostały głównie przeznaczone na Galerie Burgas, Corius i Platinum Business Park V (oba z budynków są palowane do ukończenia w drugi kwartale 2012 r.).

Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży wyniosła 564.492 zł na dzień 31 marca 2012 r. Ujęcie aktywów przeznaczonych do sprzedaży wynikało z przeklasyfikowania Platinum Business Park po podpisaniu ramowych warunków transakcji z Allianz Real Estate Germany GmbH. Spadek o 27.801 zł wynika z zmiany kursu i przeliczenia z EUR/PLN.

Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

Wartość zapasów spadła o 43.596 zł, czyli o 9% i wyniosła 429.956 zł na dzień 31 marca 2012 r., głównie w wyniku sprzedaży mieszkań i domów.

Zobowiązania

Wartość zobowiązań z tytułu dostaw i usług i pozostałych zobowiązań zmniejszyła się o 70.422 zł i wyniosła 160.624 zł na dzień 31 marca 2012 r., w wyniku prac wykonanych na podstawie kontraktów dotyczących budowy nieruchomości inwestycyjnych, które zostały wykonane w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2012 r., ale nie zostały w tym okresie zapłacone.

Całkowita wartość kredytów i pożyczek oraz obligacji (krótko- i długoterminowych) zmniejszyła się o 267.207 zł i wyniosła 5.444.926 zł na dzień 31 marca 2012 r., w wyniku podpisania dwóch umów refinansowych (jedna w Bukareszcie i jedna w Serbii).

Część długoterminowa kredytów i pożyczek oraz obligacji stanowiła 82% całkowitego zadłużenia na 31 marca 2012 r., wobec 80% na 31 grudnia 2011 r.

Instrumenty pochodne

Wartość instrumentów pochodnych Grupy uległa zmniejszeniu o 84.261 zł i wyniosła 364.194 zł na dzień 31 marca 2012 r., głównie w wyniku wzrostu kursu euro z 4,4168 zł na dzień 31 grudnia 2011 r. do 4,1616 zł na dzień 31 marca 2012 r.

Kapitał własny

Wartość kapitału własnego zmniejszyła się o 4%, czyli o 122.697 zł, i wyniosła 3.073.518 zł na 31 marca 2012 r. (3.196.215 zł na 31 grudnia 2011 r.), głównie w wyniku spadku udziału mniejszościowego, wzrostu rezerwy kapitałowej i wzrostu skumulowanego zysku wynikającego z zysku netto rozpoznanego w okresie.

Punkt 7.3. Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Punkt 7.3.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat

Przychody operacyjne

Przychody operacyjne obejmują:

- przychody z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych, na które składają się miesięczne płatności czynszu przez najemców nieruchomości inwestycyjnych Grupy z tytułu wynajmowanej powierzchni biurowej lub handlowej. Przychody z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych ujmują się jako przychód przez okres obowiązywania umowy wynajmu;
- przychody z tytułu usług, na które składają się opłaty dokonywane przez najemców nieruchomości inwestycyjnych Grupy na pokrycie kosztów usług świadczonych przez Grupę w odniesieniu do wynajmowanych powierzchni; oraz
- przychody ze sprzedaży domów i mieszkań, na które składają się przychody ze sprzedaży domów i mieszkań, które zostały w znacznym stopniu wybudowane, przyjęte przez klienta, a istotna kwota wynikająca z umowy sprzedaży została wpłacona przez nabywcę.

Koszty operacyjne

Na koszty operacyjne składają się:

- koszty z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług, które obejmują wszystkie koszty związane z usługami zarządzania świadczonymi na rzecz poszczególnych najemców nieruchomości Grupy. Przy założeniu 100% wskaźnika wynajęcia, koszty te powinny być w pełni pokryte przychodami z tytułu usług; oraz
- koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych, na który składają się koszty budowy sprzedawanych nieruchomości mieszkalnych. Koszty związane z budową nieruchomości mieszkalnych poniesione w czasie budowy są kapitalizowane w zapasach (zob. „Istotne zasady rachunkowości i oszacowania – Zapasy i bank ziemi pod zabudowę mieszkaniową”). Po rozpoznaniu przychodów, koszty dotyczące sprzedanych domów i mieszkań są rozpoznawane w rachunku zysków i strat.

Zysk brutto z działalności operacyjnej

Zysk brutto z działalności operacyjnej jest równy przychodom operacyjnym pomniejszonym o koszty operacyjne.

Koszty sprzedaży

Na koszty sprzedaży składają się:

- prowizje brokerskie i podobne opłaty poniesione na wynajem lub sprzedaż powierzchni;

- koszty marketingu i reklamy; oraz
- koszty wynagrodzeń i koszty bezpośrednio związane z nimi dotyczące pracowników odpowiedzialnych za wynajem lub sprzedaż.

Koszty administracyjne

Na koszty administracyjne składają się:

- wynagrodzenia, opłaty za zarządzanie i inne koszty obejmujące wynagrodzenia wszystkich pracowników, którzy nie są bezpośrednio zaangażowani w sprzedaż lub wynajem;
- rezerwy na rzecz programu motywacyjnego opartego na akcjach dla kluczowych pracowników;
- koszty badania sprawozdań finansowych, doradców prawnych i innych;
- wydatki biurowe;
- koszty amortyzacji obejmujące amortyzację środków trwałych i wartości niematerialnych Grupy; oraz
- inne.

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

Zysk (strata) netto z aktualizacji wartości aktywów oraz utraty wartości aktywów odzwierciedla zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, nieruchomości inwestycyjnych w budowie oraz banku ziemi pod zabudowę mieszkaniową.

Przychody/(koszty) finansowe netto

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

Koszty finansowe obejmują odsetki od pożyczek oraz koszty pozyskania finansowania, jak również prowizje przygotowawcze lub prowizje za gotowość. Koszty finansowania są rozpoznawane w okresie, w którym zostały poniesione, z wyjątkiem tych, które są bezpośrednio związane z nieruchomościami w realizacji. W takim przypadku, koszty finansowania są kapitalizowane jako część kosztu danego składnika aktywów. Koszty finansowania obejmują odsetki oraz różnice kursowe.

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

Opodatkowanie

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

Punkt 7.3.2. Porównanie wyników finansowych za 3 **miesiące zakończonych 31** marca 2012 r. z tym samym okresem roku 2011.

Przychody operacyjne

Przychody operacyjne wzrosły o 17.282 zł i wyniosły 154.435 zł na dzień 31 marca 2012 r., z uwagi na wzrost przychodów ze sprzedaży domów i mieszkań o 5.153 zł spowodowany sprzedażą kilku nieruchomości mieszkaniowych w Warszawie po zakończeniu piątego etapu Osiedla Konstancja. Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i serwisowych przychody z tytułu usług wzrosły o 12.129 zł w wyniku ogólnego wzrostu stopnia wynajętej powierzchni oraz wzrostu przychodów z nowo oddanych budynków, mimo sprzedaży pozostałego udziału Grupy w Galerii Mokotów w Warszawie w sierpniu 2011 r.

Koszty operacyjne

Koszty operacyjne wzrosły o 8.562 zł i wyniosły 57.596 zł na dzień 31 marca 2012 r., z uwagi na wzrost kosztu z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług o 5.216 zł w wyniku wzrostu liczby nieruchomości przynoszących dochód, oraz wzrost kosztu własnego sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych ujętego w rachunku zysków i strat o 3.346 zł w wyniku wzrostu sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych. Wynika to z faktu, że po sprzedaży nieruchomości mieszkalnej, którą Grupa klasyfikuje jako zapasy, Grupa rozpoznaje w swoim rachunku wyników koszty, które były poniesione w związku z budową tych nieruchomości ale skapitalizowane w zapasach.

Zysk brutto z działalności operacyjnej

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł o 8.720 zł i wyniósł 96.839 zł na dzień 31 marca 2012 r. Wzrost ten był spowodowany głównie wzrostem aktywności w sektorze nieruchomości mieszkaniowych. W szczególności zysk brutto z działalności mieszkaniowej wzrosł o 1.807 zł do 334 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2012 r. ze straty 1.473 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2011 r. Marża brutto z działalności mieszkaniowej za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2012 r. wyniosła 2%. Zysk brutto z wynajmu za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2012 r. wzrosła o 8% do 96.505 zł z 89.592 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2011 r. Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2012 r. wyniosła 72%.

Koszty sprzedaży

Koszty sprzedaży wzrosły o 1.554 zł i wyniosły 7.475 zł na dzień 31 marca 2012 r., głównie z uwagi na wzrost sprzedaży i wynajmu, zgodnie z wzrostem poziomu wynajmu oraz sprzedaży projektów mieszkaniowych.

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne spadły o 926 zł i wyniosły 18.133 zł na dzień 31 marca 2012 r. głównie z uwagi na wycenę rynkową akcji fantomowych.

Zysk/(strata) z aktualizacji wartości aktywów/utrata wartości aktywów netto

Zysk z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów netto Grupy i utrata wartości inwestycji mieszkaniowych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2012 r. wyniosła 9.759 zł w porównaniu do 54.927 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2011 r.

Przychody/(koszty) finansowe netto

Koszty finansowe netto wzrosły o 10.278 zł i wyniosły 71.400 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2012 r. wobec 61.122. zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2011 r.

Koszty finansowe wzrosły o 11.824 zł do 77.292 zł, głównie w wyniku wzrostu zadłużenia w wyniku ukończeniem projektów komercyjnych. W czasie budowy Grupa kapitalizuje koszty z tytułu odsetek. Po zakończeniu realizacji projektu skapitalizowane koszty odsetek są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Średnia efektywna stopa procentowa (w tym powiązane z nią transakcje zabezpieczające) pożyczek i kredytów Grupy w okresach zakończonych 31 marca 2011 r. i 2012 r. wyniosła odpowiednio 5,5% i 5,0%. Średnia efektywna stopa procentowa obliczana jest jako średnia nominalnych stóp procentowych mających zastosowanie do niespłaconych kredytów ważona wykorzystaną kwotą udzielonego finansowania.

Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych

Udział w stratach jednostek stowarzyszonych wyniósł 2.506 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2012 r. w porównaniu do 3.486 zł starty w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2011 r.

Podatek dochodowy

Przychód z tytułu podatku dochodowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2012 r. wyniósł 5.142 zł, głównie z powodu spadku kursu EUR/ PLN w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2012 r., który zmniejsza wartość aktywów wyrażoną w polski złotych ze względów podatkowych.

Zysk netto

Zysk netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2012 r. wyniosła 12.636 zł w porównaniu do 34.054 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2011 r. na skutek rozpoznania zysku z aktualizacji wartości aktywów inwestycyjnych oraz przychodów z tytułu podatku dochodowego.

Punkt 7.4. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Punkt 7.4.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.

Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności operacyjnej

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej to środki pieniężne, które Grupa generuje w wyniku swojej działalności.

Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej

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

Przepływy pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej

Przepływy pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej stanowią, między innymi, wypłatę dywidend gotówkowych, otrzymanie wpływów z kredytów lub obligacji i emisji akcji, jak również zapłacone odsetki od zobowiązań finansowych.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Na saldo środków pieniężnych składają się środki pieniężne na rachunkach bankowych. Środki pieniężne na rachunkach bankowych są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych na podstawie dziennych stóp oprocentowania lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na okresy od jednego dnia do trzech miesięcy, w zależności od bieżącego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne, i są oprocentowane według odpowiednich krótkoterminowych stóp depozytowych. Całość gotówki, bez względu na kwotę, jest deponowana w bankach. Ekwiwalenty środków pieniężnych obejmują inwestycje krótkoterminowe o wysokiej płynności, które można łatwo zamienić na znaną kwotę w gotówce. Ryzyko zmian ich wartości jest niewielkie. Wszystkie środki pieniężne i ich ekwiwalenty są dostępne do wykorzystania przez Grupę. Kwoty, które nie są dostępne do wykorzystania przez Grupę lub których wykorzystanie jest ograniczone z jakiegokolwiek względu są wykazywane w sprawozdaniu finansowym jako depozyty, a nie jako środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Punkt 7.4.2. Analiza przepływów pieniężnych

Poniższa tabela przedstawia wyciąg z przepływów pieniężnych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2012 r. i 2011 r.:

(w tys., niezbadane)	Za trzy miesiące zakończone	
	30 marca 2012 r.	30 marca 2011 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	52.586	66.560
Inwestycje w nieruchomości i pokrewne	(87.543)	(238.722)
Przepływy środków pieniężnych ze sprzedaży inwestycji	-	(67.986)
Odsetki zapłacone	(51.793)	(42.623)
Wpływy z działalności finansowej, netto	(8.112)	18.307
Zmiana netto	(94.862)	(264.464)

Środki pieniężne na początek okresu	625.949	759.316
Środki pieniężne na koniec okresu	531.087	494.852

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wyniosły 52.586 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2011 r., w porównaniu do 66.560 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2011 r., co wynikało przede wszystkim z wzrostu/spadku zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz innych.

Inwestycje w nieruchomości i inwestycje z nimi powiązane wyniosły 87.543 zł za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2012 r., co związane jest głównie z inwestycjami w Platinum V, Corius i Galleria Burgas.

Przepływy pieniężne z działalności finansowej wyniosły (8.112) zł za okres trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2012 r., w porównaniu do 18.307 zł za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2011 r., głównie w wyniku spłaty odsetek.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 marca 2012 r. wyniosły 531.087 zł, w porównaniu do 494.852 zł na dzień 31 marca 2011 r. Grupa utrzymuje swoje środki pieniężne w formie lokat bankowych głównie w walucie euro, w różnych międzynarodowych bankach.

Punkt 7.5. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

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

Grupa obecnie nie posiada wystarczającego kapitału obrotowego na pokrycie swoich bieżących potrzeb. Zdaniem Zarządu kapitał obrotowy Grupy powinien wystarczyć na pokrycie obecnych potrzeb Grupy przez okres co najmniej dwunastu miesięcy od daty Raportu po uwzględnieniu wpływów z planowanej oferty praw poboru.

Na potrzeby sporządzenia swojego ostatniego sprawozdania finansowego Grupa opracowała trzyletnią prognozę przepływów środków pieniężnych na podstawie różnych założeń. Założenia te obejmują, m.in.: wpływy z Oferty w wysokości 100 mln EUR, sprzedaż aktywów, która – zgodnie z oczekiwaniami – ma wygenerować wolne środki pieniężne w kwocie około 180 mln EUR, jak również środki pieniężne w wysokości około 80 mln EUR z nowych kredytów na realizację projektów, lub ich alternatywny podział.

Na dzień 31 marca 2012 r., zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 5.307.788 zł, w porównaniu do 5.907.021 zł na dzień 31 marca 2011 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 31 marca 2012 r. wyniosło 5.444.926 zł, w porównaniu do 5.529.951 zł na dzień 31 marca 2011 r. Kredyty i pożyczki Grupy są denominowane w euro, za wyjątkiem obligacji korporacyjnych, które są denominowane w złotych, jednak w odniesieniu do tych obligacji zawarte zostały odpowiednie transakcje swap, przez co zadłużenie to zostało skutecznie przekształcone na euro. Kredyty udzielone Grupie to kredyty dla projektów, tzn. w każdym przypadku zostały udzielone konkretnej spółce zależnej, która jest właścicielem nieruchomości stanowiącej podstawę udzielenia kredytu i która zarządza danym projektem.

Wartość wskaźnika kredytu do wartości (loan to value, LTV) Grupy wyniosła 60% na dzień 31 marca 2012 r., w porównaniu do 52% na dzień 31 marca 2011 r. Strategia Grupy zakłada utrzymanie tego wskaźnika na poziomie pomiędzy 40% i 60%.

Punkt 8. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym

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

Punkt 9. Znaczące inwestycje, krajowe i zagraniczne (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne, nieruchomości), w tym inwestycje kapitałowych poza Grupą i ich metody finansowania

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

Punkt 10. Akcjonariusze posiadający, bezpośrednio lub pośrednio, istotny udział w kapitale zakładowym

Tabela poniżej przedstawia akcjonariuszy Spółki posiadających znaczący udział w kapitale zakładowym na dzień 31 marca 2012 r. Tabela została sporządzona na podstawie oficjalnych informacji opublikowanych przez fundusze emerytalne na dzień 31 grudnia 2011 r. oraz na podstawie informacji uzyskanych bezpośrednio od akcjonariuszy.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	% kapitału zakładowego	Liczba głosów	% głosów
GTC Real Estate Holding B.V. ¹	60.882.815	27,75%	60.882.815	27,75%
ING OFE	23.943.177	10,91%	23.943.177	10,91%
AVIVA OFE	15.861.600	7,23%	15.861.600	7,23%

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

Punkt 11. Akcje i prawa do akcji GTC będące w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej Globe trade Centre S.A.

Akcje posiadane przez członków Zarządu

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Zarządu Spółki na dzień 14 maja 2012 r., będący dniem publikacji niniejszego raportu kwartalnego oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (sprawozdania rocznego za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2011 r.) w dniu 5 marca 2012 r. Informacje przedstawione w tabeli zostały ujawnione na podstawie informacji uzyskanych od członków naszego Zarządu na podstawie art. 160 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Członek Zarządu	Saldo na dzień 14 maja 2012 r.	Zmiana od dnia 5 marca 2012 r.
Piotr Kroenke	205.418	bez zmian
Erez Boniel	128.000	wzrost o 8.000
Yovav Carmi	0	bez zmian
Hagai Harel	205.470	bez zmian
Mariusz Kozłowski	0	bez zmian
Jacek Wachowicz	0	bez zmian
Witold Zatoński	0	bez zmian

Akcje fantomowe posiadane przez członków Zarządu

Poniższa tabela przedstawia akcje fantomowe, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Zarządu na dzień 31 marca 2012 r., oraz zmiany w ich posiadaniu od 31 grudnia 2011 r. Sposób rozliczenia akcji fantomowych przyznanych członkom Zarządu ustalonych przez Radę Nadzorczą.

Członek Zarządu	Saldo na dzień 31 marca 2012 r.	Zmiana od dnia 31 grudnia 2011 r.
Piotr Kroenke	379.755	wzrost o 26,751
Erez Boniel	379.755	wzrost o 26,751
Yovav Carmi	125.010	wzrost o 18,750
Hagai Harel	379.755	wzrost o 26,751
Mariusz Kozłowski	181.755	wzrost o 26,751
Jacek Wachowicz	65.630	wzrost o 3,126
Witold Zatoński	141.750	wzrost o 18,750

Akcje GTC posiadane przez członków Rady Nadzorczej

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Rady Nadzorczej Spółki na dzień 14 maja 2012 r., będący dniem publikacji niniejszego raportu kwartalnego oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (sprawozdania rocznego za okres dwunastu miesięcy zakończony 31

grudnia 2011 r.) w dniu 5 marca 2012 r. Informacje przedstawione w tabeli zostały ujawnione na podstawie informacji uzyskanych od członków naszej Rady Nadzorczej na podstawie art. 160 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Członek Rady Nadzorczej	Saldo na dzień 14 maja 2012 r.	Zmiana od dnia 5 marca 2012 r.
Eli Alroy	276.240*	wzrost o 20.000
David Brush	0	bez zmian
Krzysztof Gerula	0	bez zmian**
Mariusz Grendowicz	7.000	bez zmian
Yosef Grunfeld	0	bez zmian
Artur Kucharski	0	bez zmian
Alain Ickovics	0	bez zmian
Jan Slootweg	0	bez zmian

*stan na dzień 6 kwietnia 2012 r.

** od dnia 16 marca 2012 r.

Akcje fantomowe GTC posiadane przez członków Rady Nadzorczej

Poniższa tabela przedstawia akcje fantomowe, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Rady Nadzorczej na dzień 31 marca 2012 r., oraz zmiany w ich posiadaniu od 31 grudnia 2011 r.

Członek Rady Nadzorczej	Saldo na dzień 31 marca 2012 r.	Zmiana od dnia 31 grudnia 2011 r.
Eli Alroy	1.900.000*	bez zmian
David Brush	0	bez zmian
Krzysztof Gerula	0	bez zmian**
Mariusz Grendowicz	0	bez zmian
Yosef Grunfeld	0	bez zmian
Artur Kucharski	0	bez zmian
Alain Ickovics	0	bez zmian
Jan Slootweg	0	bez zmian

*stan na dzień 6 kwietnia 2012 r.

** od dnia 16 marca 2012 r.

Punkt 12. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe

Grupa nie przeprowadziła żadnych znaczących transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe

Punkt 13. Trwające przed sądem lub organem publicznym postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych, o łącznej wartości zobowiązań lub wierzytelności co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy

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

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA
31 MARCA 2012 ROKU
SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ
WRAZ Z RAPORTEM Z PRZEGLĄDU NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO
REWIDENTA**

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
na dzień 31 marca 2012 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	31 marca 2012 (niebadane)	31 marca 2011 (niebadane)	31 grudnia 2011
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Nieruchomości inwestycyjne	11	7.171.161	8.795.485	7.525.737
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową		313.897	224.939	328.283
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	10	227.061	218.328	240.588
Pożyczki udzielone i inne należności		90.802	80.206	95.875
Rzeczowe aktywa trwałe		7.766	7.306	8.127
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego		35.952	30.587	36.584
Depozyty długoterminowe		-	2.507	-
Instrumenty pochodne		-	4.293	-
Wartość firmy		-	10.997	-
Pozostałe aktywa trwałe		1.007	501	521
		7.847.646	9.375.149	8.235.715
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		564.492	-	592.293
Aktywa obrotowe				
Zapasy		429.956	813.377	473.552
Zaliczki dla kontrahentów		-	9.412	-
Należności		27.899	35.321	20.300
Naliczone przychody		1.153	1.934	2.628
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków		39.352	114.447	61.592
Należności z tytułu podatku dochodowego		6.517	6.640	5.428
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		22.818	26.535	19.929
Depozyty krótkoterminowe		148.386	148.208	164.133
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		531.087	494.852	625.949
		1.207.168	1.650.726	1.373.511
AKTYWA RAZEM		9.619.306	11.025.875	10.201.519

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
na dzień 31 marca 2012 roku
(w tysiącach PLN)

-	<u>Nota</u>	31 marca 2012 (niebadane)	31 marca 2011 (niebadane)	<u>31 grudnia 2011</u>
PASYWA				
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał podstawowy	13	21.937	21.937	21.937
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		1.021.867	1.021.867	1.021.867
Kapitał zapasowy		90.028	75.327	77.346
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(157.921)	(108.430)	(153.926)
Różnice kursowe z przeliczenia		528.638	316.934	707.822
Zyski zatrzymane		1.638.329	2.827.228	1.612.150
		3.142.878	4.154.863	3.287.196
Udziały niekontrolujące		(69.360)	170.254	(90.981)
Kapitał własny razem		3.073.518	4.325.117	3.196.215
Zobowiązania długoterminowe				
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	12	4.487.408	5.139.954	4.545.824
Depozyty od najemców		22.335	22.519	19.880
Inne zobowiązania długoterminowe		6.255	2.523	296
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych		2.168	18.764	3.026
Instrumenty pochodne		276.975	176.708	356.767
Rezerwa na odroczony podatek dochodowy		512.647	546.553	545.987
		5.307.788	5.907.021	5.471.780
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania		160.624	297.722	231.046
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	12	957.518	389.997	1.166.309
Zobowiązania finansowe		-	802	-
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		5.776	9.974	9.434
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		4.415	5.853	6.643
Instrumenty pochodne		87.219	46.109	91.688
Otrzymane zaliczki		22.448	43.280	28.404
		1.238.000	793.737	1.533.524
PASYWA RAZEM		9.619.306	11.025.875	10.201.519

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
 za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku
 (w tysiącach PLN)

	Nota	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2011 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Przychody operacyjne	7	154.435	137.153	633.110
Koszty operacyjne	8	(57.596)	(49.034)	(240.778)
Zysk brutto z działalności operacyjnej		96.839	88.119	392.332
Koszty sprzedaży`		(7.475)	(5.921)	(29.502)
Koszty administracyjne		(18.133)	(19.059)	(85.984)
Zysk/strata z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	11	9.759	56.387	(1.022.069)
Utrata wartości projektów mieszkaniowych		-	(1.460)	(268.209)
Pozostałe przychody		597	1.488	1.895
Pozostałe koszty		(2.976)	(2.550)	(12.096)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych		78.611	117.004	(1.023.633)
Zysk/ strata z tytułu różnic kursowych, netto		2.789	7.122	(35.546)
Przychody finansowe		5.892	4.346	19.981
Koszty finansowe		(77.292)	(65.468)	(330.400)
Udział w zysku (stracie) jednostek stowarzyszonych		(2.506)	(3.486)	(17.983)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		7.494	59.518	(1.387.581)
Podatek dochodowy		5.142	(25.464)	(79.615)
Zysk (strata) za rok		12.636	34.054	(1.467.196)
Przypadający/a:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej		26.179	41.214	(1.173.864)
Akcjonariuszom niekontrolującym		(13.543)	(7.160)	(293.332)
Zysk na jedną akcję (PLN)	14	0,12	0,19	(5,35)
Rozwodniony zysk na jedną akcję (PLN)	14	0,12	0,19	(5,35)

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat.

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
 za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku
 (w tysiącach PLN)

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2011 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Zysk (strata) za okres/rok	12.636	34.054	(1.467.196)
Zysk/ (strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	(6.520)	74.158	13.691
Podatek dochodowy	1.103	(14.020)	(1.946)
Zysk/ (strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających	(5.417)	60.138	11.745
Różnice kursowe z przeliczenia transakcji zagranicznych	(174.141)	60.593	463.035
Całkowity dochód/ (strata) za okres/rok, netto	(166.922)	154.785	(992.416)
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej	(157.000)	159.038	(710.648)
Akcjonariuszom niekontrolującym	(9.922)	(4.253)	(281.768)

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

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku
(w tysiącach PLN)

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem kapitał własny
Saldo na 1 stycznia 2011 roku	21.937	1.021.867	74.626	(168.568)	259.248	2.786.014	3.995.124	174.507	4.169.631
Inne całkowite dochody	-	-	-	60.138	57.686	-	117.824	2.907	120.731
Zysk/(strata) za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku	-	-	-	-	-	41.214	41.214	(7.160)	34.054
Całkowity dochód/ (strata) za okres	-	-	-	60.138	57.686	41.214	159.038	(4.253)	154.785
Płatności w formie akcji własnych	-	-	701	-	-	-	701	-	701
Saldo na 31 marca 2011 roku	21.937	1.021.867	75.327	(108.430)	316.934	2.827.228	4.154.863	170.254	4.325.117
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem kapitał własny
Saldo na 1 stycznia 2011	21.937	1.021.867	74.626	(168.568)	259.248	2.786.014	3.995.124	174.507	4.169.631
Inne całkowite dochody	-	-	-	14.642	448.574	-	463.216	11.564	474.780
Zysk / (strata) za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku	-	-	-	-	-	(1.173.864)	(1.173.864)	(293.332)	(1.467.196)
Całkowity dochód / (strata) za rok	-	-	-	14.642	448.574	(1.173.864)	(710.648)	(281.768)	(992.416)
Inne transakcje	-	-	738	-	-	-	738	848	1.586
Emisja akcji do akcjonariuszy niekontrolujących	-	-	-	-	-	-	-	15.432	15.432
Płatności w formie akcji własnych	-	-	1.982	-	-	-	1.982	-	1.982
Saldo na 31 grudnia 2011	21.937	1.021.867	77.346	(153.926)	707.822	1.612.150	3.287.196	(90.981)	3.196.215
	-	-	-	(3.995)	(179.184)	-	(183.179)	3.621	(179.558)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	26.179	26.179	(13.543)	12.636
Zysk/(strata) za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku	-	-	-	-	-	26.179	26.179	(13.543)	12.636
Całkowity dochód/ (strata) za okres	-	-	-	(3.995)	(179.184)	26.179	(157.000)	(9.922)	(166.922)
Inne transakcje	-	-	699	-	-	-	699	-	699
Zakup akcji od udziałowców niekontrolujących (6)	-	-	11.478	-	-	-	11.478	31.543	43.021
Płatności w formie akcji własnych	-	-	505	-	-	-	505	-	505
Saldo na 31 marca 2012	21.937	1.021.867	90.028	(157.921)	528.638	1.638.329	3.142.878	(69.360)	3.073.518

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

Globe Trade Centre S.A.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres trzech miesięcy zakończony	Okres trzech miesięcy zakończony	Rok
	31 marca 2012	31 marca 2011	zakończony 31 grudnia 2011
	(niebadane)	(niebadane)	
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:			
Zysk / (strata) brutto	7.494	59.518	(1.387.581)
Korekty o pozycje:			
Aktualizacja wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	(9.759)	(54.927)	1.290.278
Udział w (zysku)/ stracie jednostek stowarzyszonych	2.506	3.486	17.983
(Zysk)/ strata z tytułu różnic kursowych, netto	(7.573)	(2.744)	14.621
Przychody finansowe	(5.892)	(4.346)	(19.981)
Koszty finansowe	77.292	65.468	330.400
Płatności w formie akcji własnych	(189)	701	(11.522)
Amortyzacja	635	967	2.295
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	64.514	68.123	236.493
Spadek, (wzrost) stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	-	3.983	7.630
Wzrost stanu zapasów	17.317	9.660	45.516
Wzrost, (spadek) stanu zaliczek otrzymanych	(2.193)	(1.658)	(23.817)
Wzrost, (spadek) stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(25.486)	(9.660)	25.835
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	54.152	70.448	291.657
Podatek dochodowy zapłacony	(1.566)	(3.888)	(12.248)
Środki pieniężne netto z/ (wykorzystane w) działalności operacyjnej	52.586	66.560	279.409
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(90.371)	(246.530)	(738.676)
Sprzedaż inwestycji w jednostkach współzależnych, po potrąceniu zbytych środków pieniężnych (b)	-	-	537.543
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
Nabycie udziałów w jednostkach stowarzyszonych	(838)	(790)	(1.603)
Nabycie jednostek zależnych, po potrąceniu przejętych środków pieniężnych (a)	-	(83)	(18.688)
Podatek/VAT od sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	(67.986)	(151.798)
Dywidendy otrzymane	-	6.640	6.930
Odsetki otrzymane	4.593	2.969	10.534
Koszty pozyskania najemców	(927)	(170)	(3.329)
Pożyczki udzielone	-	(758)	(7.461)
Splata udzielonych pożyczek	-	-	-

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

Globe Trade Centre S.A.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku
(w tysiącach PLN)

Środki pieniężne netto z/ (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(87.543)	(306.708)	(366.548)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	151.988	129.944	874.234
Spłata pożyczek i kredytów długoterminowych	(136.323)	(116.522)	(723.083)
Spłata zobowiązań finansowych	-	(790)	(2.509)
Odsetki zapłacone	(51.793)	(42.623)	(255.160)
Koszty pozyskania kredytów	(2.836)	(557)	(17.711)
Wzrost (spadek) depozytów krótkoterminowych	7.022	5.657	(956)
Wzrost (spadek) depozytów otrzymanych od najemców	-	(1.034)	-
Środki pieniężne netto z/ (wykorzystane w) działalności finansowej	(31.942)	(25.925)	(125.185)
Różnice kursowe z przeliczenia	(27.963)	1.609	78.957
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(94.862)	(264.464)	(133.367)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu/roku	625.949	759.316	759.316
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu/roku	531.087	494.852	625.949

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

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2011 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Nieruchomości inwestycyjne	-	(83.260)	(117.555)
Kapitał obrotowy (po potrąceniu nabytych środków pieniężnych)	-	83.177	98.868
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych, pomniejszone o przejęte środki pieniężne	-	(83)	(18.688)

(b) Sprzedaż udziałów w jednostkach współzależnych, po potrąceniu zbywanych środków pieniężnych

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

Globe Trade Centre S.A.**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2011 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	953.230
Pozostałe aktywa (po potrąceniu zbywanych środków pieniężnych)	-	-	9.679
Środki pieniężne	-	-	20.102
Instrumenty pochodne	-	-	(10.320)
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	-	(399.806)
Rezerwa na zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	(2.705)
Pozostałe zobowiązania	-	-	(12.535)
Wartość księgowa sprzedanych aktywów ogółem	-	-	557.645
Środki pieniężne w zbywanych jednostkach zależnych	-	-	(20.102)
Razem, po potrąceniu zbywanych środków pieniężnych	-	-	537.543

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

1. Podstawowa działalność

Globe Trade Centre S.A. („Spółka”, „GTC”) została zarejestrowana w Warszawie 19 grudnia 1996 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 5. Spółka posiada udziały w spółkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych w Polsce, na Węgrzech, w Rumunii, Serbii, Chorwacji, Ukrainie, Słowacji, w Bułgarii, w Rosji i Republice Czeskiej, poprzez które buduje nowe budynki na wynajem oraz w celu ich odsprzedaży najemcom indywidualnym i komercyjnym.

GTC jest podmiotem dominującym grupy kapitałowej Globe Trade Centre („Grupa”, „Grupa GTC”).

Działalność Grupy można podzielić na dwa główne segmenty:

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

W działalności spółek Grupy nie występuje sezonowość.

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

Głównym akcjonariuszem Spółki na dzień 31 marca 2012 roku jest GTC Real Estate Holding N.V. („GTC Real Estate Holding”) z siedzibą w Holandii, która jest w posiadaniu 60,882,815 akcji stanowiących 27,75% kapitału akcyjnego Spółki oraz posiada efektywną kontrolę nad Spółką.

2. Waluty funkcjonalne i sprawozdawcze

Walutą obowiązującą na terenie Polski jest Polski Złoty.

Walutą funkcjonalną GTC jest Euro. Walutą funkcjonalną niektórych spółek zależnych od GTC jest waluta inna niż Euro.

Sprawozdania finansowe tych spółek, sporządzone w ich walutach funkcjonalnych, są włączane do niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, po przeliczeniu na walutę prezentacyjną PLN przy użyciu metody „kursu zamknięcia” opisanej w MSR 21. Aktywa oraz pasywa zostały przeliczone kursem z dnia bilansowego poza składnikami kapitałów własnych, natomiast pozycje rachunku zysków i strat średnim kursem za okres. Powstałe różnice są odnoszone na kapitał i wykazywane oddzielnie jako „Różnice kursowe z przeliczenia” bez wpływu na wynik za bieżący okres.

3. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Spółka prowadzi księgi rachunkowe zgodnie z zasadami i praktykami powszechnie stosowanymi przez polskie przedsiębiorstwa, zgodnie z obowiązującymi Polskimi Standardami Rachunkowości. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera pewne korekty, które nie zostały odzwierciedlone w księgach rachunkowych 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”).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych oraz pochodnych instrumentów finansowych, które są wyceniane do wartości godziwej.

Niektóre informacje i ujawnienia, które zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („UE”), są zwykle prezentowane łącznie z rocznym sprawozdaniem finansowym, zostały skrócone bądź pominięte zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” (MSR 34).

Prezentowane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta. Załączone niezbadane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy analizować łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz notami za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku. Śródroczny wynik finansowy nie jest wyznacznikiem dla określenia wyniku finansowego Spółki za cały rok obrotowy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej spółki opisuje działalność gospodarczą spółki, w tym także sytuację finansową, przepływy pieniężne, płynność oraz instrumenty kredytowe. Cele, zasady i procesy stosowane w spółce mają na celu rozsądne zarządzanie ryzykiem kapitałowym, finansowym oraz ryzykiem płynności. Spółka zaspokaja swoje bieżące zapotrzebowanie na kapitał obrotowy poprzez generowanie wpływu środków pieniężnych z tytułu wynajmu i sprzedaży.

3. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych (ciąg dalszy)

Operacje finansowe spółki są oparte na scentralizowanym procesie zarządzania płynnością realizowanym w całej grupie kapitałowej. GTC S.A., spółka dominująca zarządza wpływami kapitału (innego, niż kapitał obrotowy) od jednostek zależnych i udostępnia kapitał spółkom zależnym. Zarząd, po przeanalizowaniu polityki grupy i konsultacji z dyrektorami spółek zależnych, uważa, że scentralizowana polityka pozwala na najbardziej efektywne i elastyczne zarządzanie przepływem środków pieniężnych grupy i powinna być kontynuowana. Wsparcie będzie udzielane spółkom zależnym z uwzględnieniem wymogów kapitałowych oraz finansowych spółek zależnych w zależności od zapotrzebowania na kapitał obrotowy ze strony spółek zależnych.

Obecne warunki makroekonomiczne stwarzają niepewność co do warunków rynkowych, w szczególności co do poziomu zapotrzebowania na powierzchnie komercyjne i mieszkalne, co może wpłynąć na koszty operacyjne i dostępność finansowania bankowego w dającej się przewidzieć przyszłości.

Z wyjątkiem przypadków opisanych w nocie 12, na dzień 31 marca 2012 roku jednostki wchodzące w skład Grupy nie złamały warunków umów kredytowych.

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

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

W związku z powyższym założeniem, Zarząd Spółki przygotował prognozę przepływów pieniężnych na najbliższe lata 2012-2014. Prognoza ta wskazuje, że Spółka będzie w stanie wywiązywać się ze swoich zobowiązań finansowych i kontynuować działalność gospodarczą w dającej się przewidzieć przyszłości. Jednak prognoza została przygotowana w oparciu o szereg założeń, między innymi takich jak emisja praw poboru w wysokości 100 milionów euro, a także, w ciągu prognozowanych lat: sprzedaż aktywów, która spowoduje wpływ środków pieniężnych w kwocie około 180 milionów euro, pozyskanie kredytów inwestycyjnych w wysokości około 80 milionów euro, czy też alternatywnie innej struktury tych wpływów. Niektóre z tych założeń oparte są na czynnikach będących poza kontrolą Spółki, w szczególności włączając otoczenie gospodarcze, w którym działa Spółka. Ponieważ prognoza dotyczy przyszłych wydarzeń, w sposób naturalny jest obciążona niepewnością i dlatego Zarząd nie może zagwarantować, że wszystkie te założenia zostaną spełnione, jednak uważa, że na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego założenia te są racjonalnie osiągalne.

Rada Nadzorcza Spółki jednogłośnie podjęła decyzję o wsparciu planu emisji praw poboru zaproponowanego przez Zarząd Spółki.

3. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych (ciąg dalszy)

Utrata wartości aktywów

Wartość bieżąca aktywów jest okresowo weryfikowana przez Zarząd w celu ustalenia ewentualnych odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości. W oparciu o najbardziej aktualne analizy Zarząd uważa, że na dzień 31 marca 2012 roku nie wystąpiła dodatkowa istotna utrata wartości aktywów.

Test na utratę wartości firmy przeprowadza się na koniec roku lub gdy pojawią się przesłanki utraty wartości. Utrata wartości ustalana jest poprzez oszacowanie odzyskiwalnej wartości ośrodka lub grupy ośrodków generujących środki pieniężne, którego dotyczy dana wartość firmy.

4. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki

Zasady rachunkowości

Polskie regulacje prawne nakładają na Grupę obowiązek sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską („UE”) a dotyczącymi sporządzania śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34). Obecnie ze względu na proces akceptacji MSSF przez UE i rodzaj działalności prowadzonej przez Spółkę nie występują różnice w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości zgodnie z MSSF, a MSSF zatwierdzonymi przez Komisję Europejską.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSSF mającymi zastosowanie przy sporządzaniu śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34) oraz zgodnie ze wszystkimi mającymi zastosowanie MSSF przyjętymi przez Unię Europejską.

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2012 roku:

- Zmiany do MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: transfer aktywów finansowych* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później,

Następujące nowe standardy, zmiany w obowiązujących standardach oraz interpretacjach zostały wydane, ale nie są skuteczne na rok 2012:

- Faza pierwsza standardu MSSF 9 *Instrumenty Finansowe: Klasyfikacja i wycena* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1

Globe Trade Centre S.A.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku
Dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

stycznia 2015 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE,

- Zmiany do MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- Zmiany do MSR 12 *Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat dla stosujących MSSF po raz pierwszy* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- MSSF 10 *Skonsolidowane sprawozdania finansowe* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSSF 11 *Wspólne przedsięwzięcia* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSSF 12 *Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSSF 13 *Wycena według wartości godziwej* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- Zmiany do MSR 19 *Świadczenia pracownicze* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych: Prezentacja pozycji pozostałych całkowitych dochodów* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2012 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- KIMSF 20 *Koszty usuwania nadkładu w fazie produkcyjnej w kopalni odkrywkowej* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,

Globe Trade Centre S.A.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku
Dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

-
- Zmiany do MSR 32 *Instrumenty finansowe: prezentacja: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
 - Zmiany do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: Pożyczki rządowe* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

Spółka nie przyjęła żadnych innych standardów, interpretacji ani zmian, które zostały opublikowane, lecz nie weszły jeszcze w życie.

Klasyfikacja zapasów oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

Spółka klasyfikuje swoje zapasy w postaci lokali mieszkalnych oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową do aktywów obrotowych lub do aktywów trwałych na podstawie stopnia zaawansowania prac konstrukcyjnych w przyjętym dla Grupy cyklu operacyjnym. Normalny cykl operacyjny Grupy w większości wypadków przypada na okres od 1 roku do 5 lat. Aktywne projekty mieszkalne są klasyfikowane jako zapasy w aktywach obrotowych. Projekty mieszkalne, w przypadku których zakłada się, że zostaną one ukończone w okresie dłuższym niż cykl operacyjny, są klasyfikowane jako grunty przeznaczone pod zabudowę w aktywach trwałych.

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku
Dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

5. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

Załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki, jej jednostek zależnych i jednostek współzależnych. Bezpośredni i pośredni udział Spółki w tych jednostkach na koniec poszczególnych okresów został przedstawiony w tabeli poniżej (tabela poniżej przedstawia udział efektywny):

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 marca 2012	31 marca 2011	31 grudnia 2011
GTC Konstancja Sp. z o.o. ("GTC Konstancja")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Korona S.A. ("GTC Korona")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Globis Poznań Sp. z o.o. ("Globis Poznań")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Aeropark Sp. z o.o. ("GTC Aeropark")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Topaz Office Sp. z o.o. ("GTC Topaz Office ")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Globis Wrocław Sp. z o.o. ("Globis Wrocław")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Galeria Kazimierz Sp. z o.o. ("GTC Galeria Kazimierz") (*)	GTC S.A.	Polska	50%	50%	50%
GTC Nefryt Sp. z o.o. ("GTC Nefryt ")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Satellite Sp. z o.o. ("GTC Satellite")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Ogrody Galileo Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Sp. z o.o. (previously GTC Sonata)					
GTC GK Office Sp. z o.o. ("GTC GK Office ")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Rodamco CH1 Sp. z o.o. ("Rodamco CH1") (*)	GTC S.A.	Polska	-	50%	-
GTC Com 1 Sp. z o.o. ("GTC Com 1")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Karkonowska Sp. z o.o. (previously GTC Wrocław Office)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Ortal Sp. z o.o. (previously Byrant)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Diego Sp. z o.o. ("Diego")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Francuska Sp. z o.o. (previously GTC Cyril)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC UBP Sp. z o.o. (previously GTC Com 3)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Wilason Park Sp. z o.o. (previously GTC Com 4)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Moderna Sp. z o.o. (previously GTC Com 5)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
CH Wilanów Sp. z o.o. („CH Wilanów”) (*)	GTC S.A.	Polska	50%	50%	50%
Alfa Development Inwestycje sp. z o.o	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Corius sp. z o.o. (previously Sigma development)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Centrum Światowida sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Światowida Development sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	-	100%
Mieszkania Światowida sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	-	100%
Omega Development Inwestycje Sp. z o.o	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Delta Development Inwestycje Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Omikron Development Inwestycje Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Galeria CTWA Sp. z o.o. ("Galeria CTWA")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%

* Konsolidacja metodą proporcjonalną.

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku
Dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 marca 2012	31 marca 2011	31 grudnia 2011
GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd. ("GTC Hungary")	GTC S.A.	Węgry	100%	100%	100%
Budapest Investments B.V.	GTC Hungary	Holandia	100%	100%	100%
Budapest Offices B.V.	GTC Hungary	Holandia	100%	100%	100%
Vaci Ut 81-85 Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Riverside Apartments Kft. ("Riverside")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Centre Point I. Kft. ("Centre Point I")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Centre Point II. Kft. ("Centre Point II")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Spiral Holding Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Spiral I.Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Spiral II. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
River Loft Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
SASAD Resort Kft. (**)	GTC Hungary	Węgry	100%	50,1%	50,1%
Albertfalva Kft. ("Szeremi Gate")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
GTC Metro Kft (formerly "Jazmin Ingatlan Kft.")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
SASAD Resort Offices Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Toborzó Széplak Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Mastix Champion Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
GTC Renaissance Plaza Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
SASAD II Kft. (**)	GTC Hungary	Węgry	100%	50,1%	50,1%
Amarantan Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Abritus Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Immo Buda Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Szemi Ingatlan Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Preston Park Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
GTC Real Estate Investments Ukraine B.V. ("GTC Ukraine")	GTC S.A.	Holandia	90%	90%	90%
Emerging Investments III B.V.	GTC S.A.	Holandia	100%	100%	100%
GTC Real Estate Management Services Ukraine LLC	GTC Ukraine	Ukraina	90%	90%	90%
GTC Real Estate Investments Russia B.V. ("GTC Russia", formerly GTC Moldova)	GTC S.A.	Holandia	100%	100%	100%
Yatelsis Viborgskaya Limited of Nicosia ("YVL") (*)	GTC Russia	Cypr	50%	50%	50%
GTC Development Service Spb	GTC Russia	Rosja	100%	100%	100%
OOO Okkerville (*)	YVL	Rosja	50%	50%	50%
ZAO Krasny Mayak (*)	YVL	Rosja	50%	50%	50%
GTC Real Estate Investments Slovakia B.V. ("GTC Slovakia")	GTC S.A.	Holandia	100%	100%	100%
GTC Real Estate Developments Bratislava B.V. ("GTC Bratislava")	GTC Slovakia	Holandia	70%	70%	70%
GTC Real Estate Management s.r.o.	GTC Slovakia	Słowacja	100%	100%	100%
GTC Real Estate Park s.r.o.	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%	70%
SPV Opus S.R.O	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%	70%
GTC Jarossova S.R.O	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%	70%
GTC Hill S.R.O	GTC Slovakia	Słowacja	70%	70%	70%
GTC Vinohradis Villas S.R.O	GTC Slovakia	Słowacja	70%	70%	70%
GTC Real Estate Vinohrady s.r.o. ("GTC Vinohrady")	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%	70%
GTC Real Estate Vinohrady 2 s.r.o. ("GTC Vinohrady 2")	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%	70%

* Konsolidacja metodą proporcjonalną

** Dalsza informacja w notce 6

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku
Dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 marca 2012	31 marca 2011	31 grudnia 2011
GTC Real Estate Investments Croatia B.V. ("GTC Croatia")	GTC S.A.	Holandia	100%	100%	100%
GTC Nekretnine Zagreb d.o.o. ("GTC Zagreb")	GTC Croatia	Chorwacja	100%	100%	100%
Euro Structor d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	70%	70%	70%
Marlera Golf LD d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	80%	80%	80%
GTC Center Point Ltd.	GTC Croatia	Chorwacja	100%	100%	100%
Nova Istra Idaeus d.o.o.	Marlera Golf LD d.o.o.	Chorwacja	80%	80%	80%
GTC Nekretnine Istok d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	80%	80%	80%
GTC Nekretnine Jug. d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	100%	100%	100%
GTC Sredisnja tocka d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	100%	100%	100%
GTC Nekretnine Zapad d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	100%	100%	100%
GTC Real Estate Investments Romania B.V. ("GTC Romania")	GTC S.A.	Holandia	100%	100%	100%
Towers International Property S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	100%	100%	100%
Galleria Shopping Center S.R.L. (formerly "International Hotel and Tourism S.R.L.")	GTC Romania	Rumunia	100%	100%	100%
Bucharest Properties B.V.	GTC Romania	Holandia	100%	100%	100%
Green Dream S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	100%	100%	100%
Titulescu Investments B.V. ("Titulescu")	GTC Romania	Holandia	100%	100%	100%
Aurora Business Complex S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	71,5%	71,5%	71,5%
Yasmine Residential Complex S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	100%	100%	100%
Bucharest City Gate B.V. ("BCG")	GTC Romania	Holandia	58,9%	58,9%	58,9%
Bucharest City Gate S.R.L.	BCG	Rumunia	58,9%	58,9%	58,9%
Mablethompe Investitii S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	100%	100%	100%
National Commercial Centers B.V.	GTC Romania	Holandia	52%	52%	52%
Mercury Commercial Center S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	100%	100%	100%
Venus Commercial Center S.R.L.	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	84,9%	84,9%	84,9%
Mars Commercial Center S.R.L.	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	70%	70%	70%
Beaufort Commercial Center S.R.L.	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	70%	70%	70%
Fajos S.R.L.	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	70%	70%	70%
City Gate S.R.L.	Bucharest City Gate B.V.	Rumunia	58,9%	58,9%	58,9%
Brightpoint Investments Limited	GTC Romania	Rumunia	50,1%	50,1%	50,1%
Complexul Residential Colentina S.R.L.	Brightpoint Investments Limited	Rumunia	50,1%	50,1%	50,1%
Cefin Galati Real Estate S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	100%	85%	100%
Operetico Enterprises Ltd.	GTC Romania	Cypr	66,7%	66,7%	66,7%
Bucharest Tower Investments B.V.	GTC Romania	Holandia	100%	-	100%
Ana Tower Offices S.R.L. (*)	Bucharest Tower Investments B.V.	Rumunia	50%	-	50%
Deco Intermed S.R.L.	Operetico Enterprises Ltd.	Rumunia	66,7%	100%	66,7%
GML American Regency Pipera S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	66,7%	66,7%	66,7%

* Konsolidacja metodą proporcjonalną.

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 marca 2012	31 marca 2011	31 grudnia 2011
GTC Real Estate Investments Bulgaria BV („GTC Bulgaria”)	GTC S.A.	Holandia	100%	100%	100%
Galeria Stara Zagora AD	GTC Bulgaria	Bulgaria	75%	75%	75%
Galeria Burgas JSC	GTC Bulgaria	Bulgaria	80%	80%	80%
Galeria Varna JSC	Galeria Ikonomov GmbH	Bulgaria	65%	65%	65%
GTC Business Park EAD	GTC Bulgaria	Bulgaria	100%	100%	100%
NRL EAD	GTC Bulgaria	Bulgaria	100%	100%	100%
Galeria Ikonomov GmbH	GTC Bulgaria	Austria	65%	65%	65%
GTC Yuzhen Park EAD (“GTC Yuzhen”)	GTC Bulgaria	Bulgaria	100%	100%	100%
GTC Real Estate Investments Serbia B.V. (“GTC Serbia”)	GTC S.A.	Holandia	100%	100%	100%
City Properties Serbia B.V.	GTC Serbia	Holandia	100%	100%	100%
GTC Medj Razvoj Nekretnina d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%	100%
GTC Business Park d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%	100%
GTC Commercial and Residential Ventures d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%	100%
GTC Real Estate Developments d.o.o.	GTC Commercial Development d.o.o.	Serbia	95%	95%	95%
Demo Invest d.o.o.	City Properties Serbia B.V.	Serbia	100%	100%	100%
Atlas Centar d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%	100%
GTC Commercial Development d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%	100%

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych.

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 marca 2012	31 marca 2011	31 grudnia 2011
Lighthouse Holdings Limited S.A. (“Lighthouse”)	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%	35%
Vokovice BCP Holding S.A. (“Vokovice”)	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%	35%
Holesovice Residential Holdings S.A. (“Holesovice”)	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%	35%
CID Holding S.A. (“CID”)	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%	35%
ND Holdings S.A. (“ND”)	GTC S.A.	Luksemburg	-	35%	-
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC Ukraine	Cypr	49,9%	49,9%	49,9%
Europort LTD	Emerging investment	Izrael	9,9%	10%	9,9%

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku
Dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

6. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym

W dniu 29 marca 2012 r. Spółka nabyła 49,9% udziałów niekontrolujących w Sasad Resort Ltd. i Sasad II Ltd. od udziałowców mniejszościowych za cenę 2 euro. Wszystkie pożyczki udzielone przez udziałowców mniejszościowych zostały przypisane do Spółki. W konsekwencji, Spółka stała się jedynym właścicielem tych spółek.

7. Przychody operacyjne

Przychody operacyjne składają się z następujących pozycji:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2011 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Wynajem powierzchni biurowych i komercyjnych	103.764	95.245	412.783
Przychody z tytułu usług	30.142	26.532	118.914
Sprzedaż domów i mieszkań	20.529	15.376	101.413
Razem	154.435	137.153	633.110

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

8. Koszty operacyjne

Koszty operacyjne obejmują następujące pozycje:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2011 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Koszty z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług	37.401	32.185	147.110
Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych	20.195	16.849	93.668
Razem	57.596	49.034	240.778

9. Analiza segmentowa

Grupa prowadzi swoją działalność w poszczególnych segmentach poprzez swoje spółki zależne, które realizują projekty w dziedzinie nieruchomości.

Segmenty operacyjne są agregowane w segmenty sprawozdawcze w oparciu o charakter działalności, rynków, na których działają oraz inne czynniki.

Segmenty sprawozdawcze dzielą się na dwa główne segmenty:

1. budowa i wynajem powierzchni biurowej i handlowej („działalność w zakresie powierzchni biurowych i komercyjnych”), oraz
2. budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych („działalność w zakresie powierzchni mieszkalnych”).

Działalność prowadzona w ramach wymienionych powyżej segmentów operacyjnych jest realizowana w następujących obszarach geograficznych posiadających cechy wspólne:

- a. Kraje CE3 (Polska i Węgry),
- b. Rumunia i Bułgaria,
- c. Pozostałe kraje CEE (Serbia, Chorwacja, Ukraina, Słowacja, oraz Rosja).

Zarząd monitoruje marżę brutto z działalności operacyjnej w swoich jednostkach w celu oceny wyników i podejmowania decyzji. Wyniki w poszczególnych segmentach oceniane są na podstawie marży brutto.

Decyzje zarządu dotyczące alokacji zasobów podejmowane są na podstawie analizy tych samych segmentów co dla celów sprawozdawczości finansowej.

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową za okresy trzech miesięcy zakończone dnia 31 marca 2012 roku (niebadany) i 31 marca 2011 roku (niebadany):

	Polska i Węgry		Rumunia i Bułgaria		Pozostałe kraje		Skonsolidowane	
	31 marca 2012	31 marca 2011	31 marca 2012	31 marca 2011	31 marca 2012	31 marca 2011	31 marca 2012	31 marca 2011
Powierzchnie biurowe i komercyjne	80.864	82.163	23.340	15.442	29.702	24.172	133.906	121.777
Powierzchnie mieszkalne	15.220	5.385	2.031	3.244	3.278	6.747	20.529	15.376
Przychody razem	96.084	87.548	25.371	18.686	32.980	30.919	154.435	137.153
Powierzchnie biurowe i komercyjne	16.280	16.509	11.831	9.873	9.290	5.803	37.401	32.185
Powierzchnie mieszkalne	11.695	6.259	2.933	4.713	5.567	5.877	20.195	16.849
Koszty razem	27.975	22.768	14.764	14.586	14.857	11.680	57.596	49.034
Powierzchnie biurowe i komercyjne	64.584	65.654	11.509	5.569	20.412	18.369	96.505	89.592
Powierzchnie mieszkalne	3.525	(874)	(902)	(1.469)	(2.289)	870	334	(1.473)
Wynik na sprzedaży	68.109	64.780	10.607	4.100	18.123	19.239	96.839	88.119

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

9. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku (niebadany) oraz rok zakończony 31 grudnia 2011 roku:

	Polska i Węgry		Rumunia i Bułgaria		Pozostałe kraje		Skonsolidowane	
	31 marca 2012	31 grudnia 2011	31 marca 2012	31 grudnia 2011	31 marca 2012	31 grudnia 2011	31 marca 2012	31 grudnia 2011
Powierzchnie biurowe i komercyjne	80.864	339.274	23.340	79.075	29.702	113.348	133.906	531.697
Powierzchnie mieszkalne	15.220	47.087	2.031	30.440	3.278	23.886	20.529	101.413
Przychody razem	96.084	386.361	25.371	109.515	32.980	137.234	154.435	633.110
Powierzchnie biurowe i komercyjne	16.280	73.123	11.831	41.396	9.290	32.591	37.401	147.110
Powierzchnie mieszkalne	11.695	41.009	2.933	33.803	5.567	18.856	20.195	93.668
Koszty razem	27.975	114.132	14.764	75.199	14.857	51.447	57.596	240.778
Powierzchnie biurowe i komercyjne	64.584	266.151	11.509	37.679	20.412	80.757	96.505	384.587
Powierzchnie mieszkalne	3.525	6.078	(902)	(3.363)	(2.289)	5.030	334	7.745
Wynik na sprzedaży	68.109	272.229	10.607	34.316	18.123	85.787	96.839	392.332

10. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Inwestycje w jednostki stowarzyszone składają się z następujących pozycji:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2011 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Akcje/udziały	28.453	26.802	27.615
Różnice kursowe z przeliczenia	10.465	9.503	10.668
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych, pomniejszony o dywidendę	(6.907)	10.386	(4.401)
Inwestycje w udziały/akcje	32.011	46.691	33.882
Udzielone pożyczki	195.050	171.637	206.706
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	227.061	218.328	240.588

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

11. Nieruchomości inwestycyjne

Do inwestycji w nieruchomości posiadanych przez Grupę zalicza się powierzchnie biurowe i handlowe, w tym także nieruchomości w budowie.

Inwestycje w nieruchomości mogą być podzielone w następujący sposób:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2011 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	5.549.415	6.828.820	5.877.056
Nieruchomości inwestycyjne w budowie w wartości godziwej	329.428	682.476	283.536
Nieruchomości inwestycyjne w budowie w cenie nabycia	1.292.318	1.284.189	1.365.145
Razem	7.171.161	8.795.485	7.525.737

Zmiany stanu inwestycji w nieruchomości w okresach zakończonych dnia 31 marca 2012, 31 marca 2011 roku oraz na dzień 31 grudnia 2011 roku kształtowały się następująco:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2011 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Wartość bilansowa na początek roku	7.525.737	8.386.367	8.386.367
Skapitalizowane wydatki	76.796	156.587	636.662
Zakup udziałów w jednostkach zależnych	-	83.260	120.508
Aktualizacja wartości godziwej	8.968	56.387	(530.329)
Utrata wartości/odwrócenie utraty wartości	(5.285)	-	(458.237)
Przeklasyfikowane do pozycji „zapasy”	-	-	8.194
Przeklasyfikowane do pozycji „aktywa przeznaczone do sprzedaży”	-	-	(592.293)
Sprzedaż	-	-	(953.230)
Różnice kursowe z przeliczenia	(435.055)	112.884	908.095
Wartość bilansowa na koniec okresu	7.171.161	8.795.485	7.525.737

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

11. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Aktualizacja wartości godziwej oraz utraty wartości kształtuje się następująco:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2011 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ukończonych w latach poprzednich	(10.051)	75.295	(309.186)
Wartość godziwa nowo ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	-	1.079	(208.684)
Wartość godziwa nieruchomości w budowie	19.019	(19.987)	(12.459)
Utrata wartości	(5.285)	-	(458.237)
Wartość godziwa aktywów przeznaczonych do sprzedaży	6.076	-	-
Utrata wartości firmy, należności i rezerwy	-	-	(33.503)
Razem	9.759	56.387	(1.022.069)

Założenia użyte przy wycenach na dzień 31 marca 2012 roku prezentowane na podstawie średniej ważonej przedstawiono poniżej:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2011 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2011
<u>Ukończone nieruchomości inwestycyjne</u>			
Średnia stawka czynszu/ m2 (PLN/EUR) (*)	68,15/16,1	74,2/18,8	65,5 / 15,9
Średnia stopa kapitalizacji	8,1%	7,9%	8,1%
ERV/ m2 (PLN/EUR) (*)	68,57/16,2	74,6/18,9	66,7 / 16,2
Średnia powierzchnia niewynajęta	11%	16%	13%
<u>Nieruchomości inwestycyjne w budowie (tylko aktywa w wartości godziwej)</u>			
Średnia stopa kapitalizacji	8,70%	9,10%	8,70%
Średni procent ukończenia	84%	62%	53%

Nie było istotnych zmian w założeniach stosowanych w wycenie w dniu 31 marzec 2012 w porównanie z tymi używanymi na koniec roku.

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

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

12. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje

Na saldo długoterminowych kredytów i pożyczek oraz obligacji składają się następujące pozycje:

	31 marca 2012	31 marca 2011	31 grudnia 2011
Obligacja seria 0414	739.171	720.000	727.991
Obligacja seria 0412	81.993	80.000	80.833
Obligacja seria 0513	359.131	350.000	353.066
Kredyt Berlin Bank (Rodamco CH1)	-	402.116	-
Kredyt Pekao (GTC Galeria Kazimierz)	177.292	174.100	189.066
Kredyt WBK (Globis Poznan)	67.863	67.456	72.585
Kredyt WBK 1 (Galileo)	23.659	23.133	26.444
Kredyt WBK 2 (Newton)	44.575	41.744	49.269
Kredyt WBK 3 (Edison)	48.880	48.659	52.307
Kredyt BPH Bank (Globis Wrocław)	113.179	111.427	120.773
Kredyt ING (Nothus)	70.189	69.109	74.891
Kredyt ING (Zefirus)	70.189	69.109	74.891
Kredyt ING (Platinum 1)	81.834	80.599	87.320
Kredyt ING (Platinum 2)	81.834	80.599	87.320
Kredyt Berlin Hyp (Platinum 3)	80.319	79.035	85.686
Kredyt ING (Platinum 4)	88.168	23.189	94.171
Kredyt Berlin Hyp (Platinum 5)	28.723	-	12.623
Kredyt WBK (Kazimierz office)	119.862	117.192	127.703
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	447.709	440.278	477.575
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	113.616	113.180	122.906
Kredyt ING (Francuska)	73.914	100.815	79.038
Kredyt MKB (Centre Point I)	100.456	102.512	108.216
Kredyt MKB (Centre Point II)	117.757	120.044	126.771
Kredyt CIB (Metro)	91.489	91.472	98.018
Kredyt MKB (Spiral)	79.241	83.693	89.599
Kredyt Erste (Reinesance)	25.423	24.509	26.982
Kredyt MKB (Sasad Resort)	48.803	70.417	59.516
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC House)	63.310	66.136	68.682
Kredyt Erste Bank (19 Avenue)	112.364	61.482	63.823
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Block 41)	84.734	87.704	91.631
Kredyt Raiffeisen Bank (Green Dream)	16.101	15.614	17.195
Kredyt Unicredit (Felicity)	113.208	114.431	124.125
Kredyt RZBR (Rose Garden)	83.120	88.053	91.640
Kredyt Erste (Citygate)	411.249	320.952	439.153
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (NCC)	119.629	171.368	128.661
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Arad)	125.264	-	145.940
Kredyt MKB i Zagrabecka Banka (Eurostructor)	157.816	171.356	172.414
Kredyt EBOiR i Raiffeisenbank Austria (Osijek)	74.909	58.173	79.503
Kredyt MKB i OTP (Galeria Varna)	102.895	100.321	109.205
Kredyt EBOiR i Unicredit (Stara Zagora) (1)	119.342	122.912	127.169
Kredyt EBOiR (Burgas)	61.829	3.013	54.706
Kredyt VUB Bank (Jarosova)	11.965	-	12.977
Kredyt Unicredit (Vinyard)	26.682	37.888	28.318
Pożyczki od udziałowców nie posiadających kontroli w spółkach zależnych	421.137	472.943	491.767
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(35.897)	(46.782)	(40.335)
	5.444.926	5.529.951	5.712.134

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

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

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

	31 marca 2012	31 marca 2011	31 grudnia 2011
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych:			
Obligacje seria 0414	19.173	-	7.991
Obligacje seria 0513	9.132	-	3.066
Obligacje seria 0412	81.993	-	80.833
Kredyt Berlin Bank (Rodamco CH1)	-	5.556	-
Kredyt Pekao (GTC Galeria Kazimierz)	3.458	3.149	3.631
Kredyt WBK (Globis Poznań)	2.110	2.034	2.239
Kredyt WBK 1 (Galileo)	1.902	1.721	2.085
Kredyt WBK 2 (Newton)	1.702	1.400	1.824
Kredyt WBK 3 (Edison)	1.629	1.535	1.721
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	3.279	-	3.480
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	9.339	8.674	9.849
Kredyt BPH Bank (Globis Wrocław)	2.555	2.319	2.672
Kredyt ING (Nothus)	1.598	1.444	1.590
Kredyt ING (Zefirus)	1.598	1.444	1.590
Kredyt ING (Platinum 1)	81.834	1.709	87.320
Kredyt ING (Platinum 2)	81.834	1.709	87.320
Kredyt Berlin Hyp (Platinum 3)	80.319	1.605	85.686
Kredyt ING Platinum 4	88.168	-	94.171
Kredyt WBK (Kazimierz office)	1.802	1.537	2.010
Kredyt ING (Francuska)	2.247	-	-
Kredyt MKB (Centre Point I)	6.088	5.669	6.404
Kredyt MKB (Centre Point II)	6.767	6.523	7.182
Kredyt Erste (Reinesance)	25.423	24.509	26.982
Kredyt MKB (Sasad Resort)	12.485	70.417	59.516
Kredyt CIB (Metro)	3.525	3.274	3.710
Kredyt MKB (Spiral)	7.208	16.096	12.486
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC House)	5.776	6.066	5.963
Kredyt Erste Bank (19 Avenue)	2.177	4.714	5.411
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Block 41)	6.667	5.865	6.961
Kredyt EBOiR i Unicredit (Stara Zagora) (1)	119.342	2.740	127.169
Kredyt MKB i OTO (Galeria Varna)	1.939	1.099	109.205
Kredyt EBOiR (Burgas)	1.061	-	596
Kredyt MKB i Zagrebečka Banka (GTC Eurostructor)	18.536	19.718	19.672
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank Austria (Osijek)	5.618	-	5.963
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (NCC)	6.513	7.498	6.770
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Arad)	5.597	-	16.956
Kredyt Erste (Citygate)	10.129	12.036	10.600
Kredyt RZBR (Rose Garden)	83.120	-	91.640
Kredyt Unicredit (Felicity)	113.208	114.431	124.125
Kredyt Raiffeisen Bank (Green Dream)	16.101	15.614	17.195
Kredyt VUB Bank (Jarosova)	1.390	-	1.435
Kredyt Unicredit (Vinyard)	26.682	37.892	28.318
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(3.506)	-	(7.027)
	957.518	389.997	1.166.309

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku
Dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

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

	31 marca 2012	31 marca 2011	31 grudnia 2011
Długoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:			
Obligacje seria 0414	719.998	719.998	720.000
Obligacje seria 0412	-	79.999	-
Obligacje seria 0513	349.999	349.999	350.000
Kredyt Berlin Bank (Rodamco CH1)	-	396.560	-
Kredyt Pekao (GTC Galeria Kazimierz)	173.834	170.951	185.435
Kredyt WBK (Globis Poznań)	65.753	65.422	70.346
Kredyt WBK 1 (Galileo)	21.757	21.412	24.359
Kredyt WBK 2 (Newton)	42.873	40.344	47.445
Kredyt WBK 3 (Edison)	47.251	47.124	50.586
Kredyt BPH Bank (Globis Wrocław)	110.624	109.108	118.101
Kredyt ING (Nothus)	68.591	67.655	73.301
Kredyt ING (Zefirus)	68 591	67.655	73.301
Kredyt ING (Platinum 1)	-	78.890	-
Kredyt ING (Platinum 2)	-	78.890	-
Kredyt Berlin Hyp (Platinum 3)	-	77.430	-
Kredyt ING (Platinum 4)	-	23.189	-
Kredyt Berlin Hyp (Platinum 5)	28.723	-	12.623
Kredyt WBK (Kazimierz office)	118.060	115.655	125.693
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	438.370	431.604	467.726
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	110.337	113.180	119.426
Kredyt ING (Francuska)	71.667	100.815	79.039
Kredyt MKB (Centre Point I)	94.368	96.843	101.812
Kredyt MKB (Centre Point II)	110.990	113.521	119.589
Kredyt CIB (Metro)	87.964	88.198	94.308
Kredyt MKB (Sasad Resort)	36.318	-	-
Kredyt MKB (Spiral)	72.033	67.597	77.113
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC House)	57.534	60.070	62.719
Kredyt Erste Bank (19 Avenue)	110.187	56.768	58.412
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Block 41)	78.067	81.839	84.670
Kredyt RZBR (Rose Garden)	-	88.053	-
Kredyt Erste (Citygate)	401.120	308.916	428.553
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (NCC)	113.116	163.870	121.890
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Arad)	119.667	-	128.984
Kredyt MKB i Zagrabecka Banka (Eurostructor)	139.280	151.638	152.742
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank Austria (Osijek)	69.291	58.173	73.540
Kredyt MKB i OTP (Galeria Varna)	100.956	99.222	-
Kredyt EBOiR i Unicredit (Stara Zagora) (1)	-	120.172	-
Kredyt EBOiR (Burgas)	60.768	3.013	54.110
Kredyt VUB Bank (Jarosova)	10.575	-	11.541
Pożyczki od udziałowców nie posiadających kontroli w spółkach zależnych	421.137	472.943	491.767
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(32.391)	(46.782)	(33.307)
	4.487.408	5.139.954	4.545.824

1) W odniesieniu do 119,4 mln PLN (28,7 mln euro) pożyczki z EBOiR i Unicredit udzielonych spółce zależnej (Stara Zagora, Bułgaria), warunki umowy kredytowej dotyczące wskaźnika DSCR nie zostały spełnione na dzień bilansowy. W rezultacie, Spółka dokonała reklasyfikacji kredytu jako krótkoterminowy. Spółka oraz spółka zależna obecnie prowadzą rozmowy z bankami kredytującymi na temat ewentualnych zmian do umów kredytowych.

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku
Dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

13. Kapitał własny

Na dzień 31 marca 2012 roku struktura akcji Spółki przedstawiała się następująco:

Liczba akcji	Seria	Łączna wartość nominalna	
		w PLN	w 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 te same prawa.

W bieżącym okresie nie było zmian w ilości akcji.

Pozostali akcjonariusze posiadający na dzień 31 marca 2012 roku powyżej 5% wszystkich akcji to:

- ING OFE
- AVIVA OFE BZ WBK (wcześniej Commercial Union OFE BPH CU WBK).

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

Dnia 16 kwietnia 2012 roku miało miejsce Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które zdecydowało, że strata za rok finansowy 2011 zaprezentowana w sprawozdaniu finansowym Globe Trade Centre S.A., przygotowanym zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości, zostanie pokryta z zysków zatrzymanych. (Patrz także nota 16).

Kapitały rezerwowe są tworzone zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych.

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

13. Kapitał własny (ciąg dalszy)

Akcje fantomowe

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

Akcje fantomowe gwarantują upoważnionej osobie prawo do rozliczenia ze Spółką w wysokości równej różnicy pomiędzy średnim kursem ceny zamknięcia dla akcji Spółki na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych w okresie 30 dni przed datą zawiadomienia Spółki o wykorzystaniu prawa, a ceną rozliczenia („strike”) za akcję (po uwzględnieniu dywidendy).

Koszty poniesione w poszczególnych okresach prezentowane są w poniższej tabeli:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2011 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Koszty z tytułu transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych	505	701	1.982
Koszty z tytułu transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych	(694)	2.236	(13.504)
	(189)	2.937	(11.522)

Program 1 - Na dzień 31 marca 2012 roku przyznana była następująca ilość akcji fantomowych:

Data przyznania praw (*)	Termin wykonania	Cena wykonania (PLN/akcja)		Ilość razem
		18,15	22,50	
17/03/2009	31/12/2012	1.200.000	700.000	1.900.000
17/03/2009	31/12/2014	225.000	225.000	450.000
05/01/2009	31/12/2015	1.104.000	-	1.104.000
Razem		2.529.000	925.000	3.454.000

(*) Pierwotna data przyznania praw to rok 2007, lecz w roku 2009 dokonano zmian w programie.

Akcje fantomowe (zaprezentowane w tabeli powyżej) zostały ujęte przy założeniu, że zostaną rozliczone w instrumentach kapitałowych. Spółka przewiduje, że rozliczenie Programu 1 w instrumentach kapitałowych jest bardziej prawdopodobne.

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

13. Kapitał własny (ciąg dalszy)

Program 2 - Na dzień 31 marca 2012 roku przyznana była następująca ilość akcji fantomowych:

Data przyznania praw	Termin wykonania	Cena wykonania			Ilość razem
		20,00	22,00	22,50	
15/08/2010	31/12/2013	-	-	100.000	100.000
29/11/2010	30/06/2014	-	621.000	-	621.000
29/11/2010	31/12/2014	-	1.125.000	-	1.125.000
09/11/2010	31/12/2015	200.000	-	-	200.000
29/11/2010	31/12/2015	-	2.062.000	-	2062.000
13/07/2011	31/12/2016	-	300.000	-	300.000
Razem		200.000	4.108.000	100.000	4.408.000

Akcje fantomowe (przedstawione w powyższej tabeli) zostały odpowiednio ujęte przy założeniu, że zostaną one rozliczone w środkach pieniężnych. Zgodnie z szacunkiem Spółki rozliczenie Programu 2 w środkach pieniężnych jest bardziej prawdopodobne.

14. Zysk na jedną akcję

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

	<u>Okres trzech miesięcy zakończony</u>		<u>Rok zakończony 31</u>
	<u>31 marca</u>		<u>grudnia 2011</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	
Zysk okresu przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	26.179.000	41.214.000	(1.173.864.000)
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	219.372.990	219.372.990	219.372.990
Zysk na jedną akcję (w PLN)	0,12	0,19	(5,35)
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	219.372.990	219.789.804	219.372.990
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN)	0,12	0,19	(5,35)

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

14. Zysk na jedną akcję (ciąg dalszy)

	<u>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca</u>		<u>Rok zakończony</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>31 grudnia</u>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<u>2011</u>
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	219.372.990	219.372.990	219.372.990
Korekta dotycząca akcji fantomowych	-	425.814	-
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	219.372.990	219.798.804	219.372.990

15. Konsolidacja proporcjonalna

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

Zaangażowanie Spółki w tych jednostkach składa się z następujących pozycji:

	31 marca 2012	31 marca 2011	31 grudnia 2011
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	
Środki pieniężne	16.983	51.352	15.839
Aktywa trwałe	612.471	1.390.380	646.832
Aktywa obrotowe (inne niż środki pieniężne)	9.788	16.906	9.660
Zobowiązania długoterminowe	(464.393)	(930.091)	(491.740)
Zobowiązania krótkoterminowe	(8.069)	(21.131)	(7.619)
Aktywa netto	166.780	507.416	172.972
Przychody (*)	9.515	24.775	329.131
Koszty (*)	(6.827)	(14.930)	(94.970)
Zysk netto za rok/okres	2.688	9.845	234.161

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

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku
Dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

16. Zdarzenia po dacie bilansowej

Dnia 16 kwietnia 2012 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, na którym zatwierdzono emisję nie więcej niż 100 mln nowych akcji poprzez emisję praw poboru.

17. Wybrane dane finansowe w euro

Zgodnie z wymaganiami sprawozdawczymi następujące dane finansowe Grupy zostały pokazane w euro. Dane w euro zaczerpnięto ze śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku sporządzonego w euro.

w tysiącach Euro	31 marca 2012* (niebadane)	31 marca 2011* (niebadane)	31 grudnia 2011 roku
Przychody operacyjne	36.485	34.743	153.675
Zysk brutto z działalności operacyjnej	22.878	22.322	(58.444)
Zysk z działalności operacyjnej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/(kosztów) finansowych	18.611	29.416	(231.246)
Zysk za okres/ rok obrotowy przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	6.323	10.286	(270.364)
Aktywa razem	2.311.444	2.748.292	2.309.708
Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe razem	1.572.901	1.670.220	1.586.058
Kapitał własny	738.543	1.078.072	723.650
Aktywa obrotowe	290.073	411.457	310.974
Zobowiązania krótkoterminowe	297.481	197.845	347.202

* Zaprezentowane przychody i zyski obejmują okres trzech miesięcy zakończony odpowiednio dnia 31 marca 2012 roku i 31 marca 2011 roku.

18. Inne

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 11 maja 2012.

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

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. („Grupa”) sporządzonego na dzień 31 marca 2012 roku, śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres trzech miesięcy zakończony tą datą oraz dodatkowych not objaśniających („śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Za sporządzenie i prezentację śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską („MSR 34”), odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Naszym obowiązkiem jest wyrazić zdanie na temat załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410, „Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzany przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki” („Standard”). Przegląd śródrocznych informacji finansowych ogranicza się głównie do rozmów z pracownikami jednostki odpowiedzialnymi za finanse i księgowość oraz do zastosowania procedur analitycznych i innych procedur przeglądu. Zakres stosowanych procedur w odniesieniu do przeglądu jest zasadniczo mniejszy niż w przypadku badania przeprowadzanego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej. W rezultacie przegląd nie pozwala uzyskać wystarczającej pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione, w związku z czym nie wydajemy opinii z badania.

Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z MSR 34.

Wydaliśmy również w dniu 11 maja 2012 roku raport z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. za analogiczny okres, sporządzonego zgodnie z MSR 34, w euro jako walucie prezentacyjnej.

Ernst & Young Audit Sp. z o.o.
Ernst & Young Audit sp. z o.o.

Warszawa, dnia 11 maja 2012 roku

ERNST & YOUNG
AUDIT sp. z o.o.
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa

Formularz Qsr 1/2012

(dla emitentów papierów wartościowych o działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej lub usługowej)

Zgodnie z § 82 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. - Dz.U. Nr 33, poz. 259

Zarząd Spółki GLOBE TRADE CENTRE S.A.

podaje do wiadomości raport kwartalny za I kwartał roku obrotowego 2012 roku.

14 maja 2012 roku

(data przekazania)

WYBRANE DANE FINANSOWE (rok bieżący)	w tys. zł		w tys. EURO	
	I kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01.01.2012 do 31.03.2012	I kwartał narastająco (rok popr.) okres od 01.01.2011 do 31.03.2011	I kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01.01.2012 do 31.03.2012	I kwartał narastająco (rok popr.) okres od 01.01.2011 do 31.03.2011
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	4 892	4 988	1 172	1 255
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(775)	(10 363)	(186)	(2 608)
III. Zysk (strata) brutto	102 935	26 384	24 655	6 639
IV. Zysk (strata) netto	(16 424)	89 568	(3 934)	22 537
V. Przychwy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(9 586)	(8 253)	(2 296)	(2 077)
VI. Przychwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(57 424)	(86 832)	(13 754)	(21 597)
VII. Przychwy pieniężne netto z działalności finansowej				
VIII. Przychwy pieniężne netto, razem	(67 010)	(94 085)	(16 050)	(23 674)
IX. Aktywa razem	4 691 106	5 679 296	1 127 236	1 415 613
X. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 564 648	1 450 225	375 973	361 481
XI. Zobowiązania długoterminowe	1 338 248	1 361 623	321 571	339 396
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	125 497	38 284	30 156	9 543
XIII. Kapitał własny	3 126 458	4 229 071	751 263	1 054 132
XIV. Kapitał zakładowy	21 937	21 937	5 271	5 468
XV. Liczba akcji	219 372 990	219 372 990	219 372 990	219 372 990
XVI. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	(0,07)	0,41	(0,02)	0,10
XVII. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	(0,07)	0,41	(0,02)	0,10
XVIII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	14,25	19,28	3,42	4,81
XIX. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	14,25	19,24	3,42	4,80
XX. Zadekretowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł / EUR)				

BILANS	w tys. zł	stan na 31 marca 2012 koniec kwartału (rok bieżący)	stan na 31 grudnia 2011 koniec poprz. kwartału	stan na 31 grudnia 2011 (rok poprzedni)	stan na 31 marca 2011 koniec kwartału (rok poprzedni)
Aktywa					
I. Aktywa trwałe		4 395 850	4 537 712	4 537 712	5 406 034
1. Wartości niematerialne i prawne	5	5	6	6	5
2. Rzeczowe aktywa trwałe	1 259	1 259	1 333	1 333	1 807
3. Należności długoterminowe	-	-	-	-	-
3.1. Od jednostek powiązanych	-	-	-	-	-
3.2. Od pozostałych jednostek	-	-	-	-	-
4. Inwestycje długoterminowe	4 394 586	4 394 586	4 536 373	4 536 373	5 404 222
4.1. Nieruchomości	-	-	-	-	-
4.2. Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-	-
4.3. Długoterminowe aktywa finansowe	4 394 586	4 394 586	4 536 373	4 536 373	5 404 222
a) w jednostkach powiązanych, w tym:	4 394 586	4 394 586	4 536 373	4 536 373	5 404 058
udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych wycenione zgodnie z metodą praw własności	826 766	826 766	880 293	880 293	1 896 597
- pożyczki dla jednostek powiązanych	3 567 820	3 567 820	3 656 080	3 656 080	3 507 461
b) w pozostałych jednostkach	-	-	-	-	164
- pozostałe pożyczki udzielone	-	-	-	-	164
- udziały lub akcje w pozostałych jednostkach	-	-	-	-	-
4.4. Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-	-	-
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-
5.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-	-	-
5.2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-
II. Aktywa obrotowe		295 256	382 922	382 922	273 262
1. Zapasy	-	-	-	-	-
2. Należności krótkoterminowe	8 531	8 531	6 259	6 259	9 506
2.1. Od jednostek powiązanych	7 959	7 959	6 170	6 170	8 574
2.2. Od pozostałych jednostek	572	572	89	89	932
3. Inwestycje krótkoterminowe	285 822	285 822	375 893	375 893	263 209
3.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	285 822	285 822	375 893	375 893	263 209
a) w jednostkach powiązanych	-	-	-	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	-	-	-	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	285 822	285 822	375 893	375 893	263 209
3.2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-	-	-
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	903	903	770	770	547
Aktywa razem		4 691 106	4 920 634	4 920 634	5 679 296

Pasywa					
I. Kapitał własny		3 126 458	3 255 781	3 255 781	4 229 071
1. Kapitał zakładowy	21 937	21 937	21 937	21 937	21 937
2. Należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	-	-	-	-	-
3. Akcje (udziały) własne (wielkość ujemna)	-	-	-	-	-
4. Kapitał zapasowy	756 156	756 156	755 651	755 651	754 370
5. Kapitał z aktualizacji wyceny	182 810	182 810	296 214	296 214	138 495
6. Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-	-	-	-
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych	2 181 979	2 181 979	3 224 701	3 224 701	3 224 701
8. Zysk (strata) netto	(16 424)	(16 424)	(1 042 722)	(1 042 722)	89 568
9. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-	-	-	-
10. Załącznika na wypłatę dywidendy (wielkość ujemna)	-	-	-	-	-
II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		1 564 648	1 664 853	1 664 853	1 450 225
1. Rezerwy na zobowiązania	95 286	95 286	111 395	111 395	47 699
1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	95 286	95 286	111 395	111 395	47 699
1.2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-	-	-	-
a) długoterminowa	-	-	-	-	-
b) krótkoterminowa	-	-	-	-	-
1.3. Pozostałe rezerwy	-	-	-	-	-
a) długoterminowe	-	-	-	-	-
b) krótkoterminowe	-	-	-	-	-
2. Zobowiązania długoterminowe	1 338 248	1 338 248	1 412 553	1 412 553	1 361 623
2.1. Wobec jednostek powiązanych	48 341	48 341	53 699	53 699	44 997
2.2. Wobec pozostałych jednostek	1 289 907	1 289 907	1 358 854	1 358 854	1 316 626
3. Zobowiązania krótkoterminowe	125 497	125 497	119 619	119 619	38 284
3.1. Wobec jednostek powiązanych	75	75	75	75	502
3.2. Wobec pozostałych jednostek	125 294	125 294	119 416	119 416	37 654
3.3. Fundusze specjalne	128	128	128	128	128
4. Rozliczenia międzyokresowe	5 617	5 617	21 286	21 286	2 619
4.1. Ujemna wartość firmy	-	-	-	-	-
4.2. Inne rozliczenia międzyokresowe	5 617	5 617	21 286	21 286	2 619
a) długoterminowe	-	-	-	-	-
b) krótkoterminowe	5 617	5 617	21 286	21 286	2 619
Pasywa razem		4 691 106	4 920 634	4 920 634	5 679 296

Wartość księgowa	3 126 458	3 255 781	3 255 781	4 229 071
Liczba akcji*	219 372 990	219 372 990	219 372 990	219 372 990
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	14,25	14,84	14,84	19,26
Rozwodniona liczba akcji*	219 372 990	219 372 990	219 372 990	219 798 804
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	14,25	14,84	14,84	19,24

ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE	stan na 31 marca 2012 koniec kwartału (rok bieżący)	stan na 31 grudnia 2011 (rok poprzedni)	stan na 31 grudnia 2011 (rok poprzedni)	stan na 31 marca 2011 koniec kwartału (rok poprzedni)
Zobowiązania pozabilansowe	906 577	974 889	974 889	889 614
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	906 577	974 889	974 889	889 614
- udziałowych swarancji i poręczeń	906 577	974 889	974 889	889 614
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	-	-	-	-
- udziałowych swarancji i poręczeń	-	-	-	-
Inne (z tytułu)	-	-	-	-
Zobowiązania pozabilansowe, razem	906 577	974 889	974 889	889 614

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	I kwartał (rok bieżący) okres od 01/01/2012 do 31/03/2012	I kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01/01/2012 do 31/03/2012	I kwartał (rok poprzedni) okres od 01/01/2011 do 31/03/2011	I kwartał narastająco (rok poprzedni) okres od 01/01/2011 do 31/03/2011
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	4 892	4 892	4 988	4 988
- od jednostek powiązanych	4 873	4 873	4 969	4 969
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	4 892	4 892	4 988	4 988
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-
II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	1 879	1 879	2 394	2 394
- od jednostek powiązanych	-	-	-	-
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	1 879	1 879	2 394	2 394
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
III. Zysk (strata) brutto na sprzedaży (I-II)	3 013	3 013	2 594	2 594
IV. Koszty sprzedaży	203	203	131	131
V. Koszty ocłono zarządu	3 616	3 616	12 875	12 875
VI. Zysk (strata) na sprzedaży (III-IV-V)	(906)	(906)	(10 412)	(10 412)
VII. Pozostałe przychody operacyjne	31	31	49	49
1. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
2. Dotacje	-	-	-	-
3. Inne przychody operacyjne	31	31	49	49
VIII. Pozostałe koszty operacyjne	-	-	-	-
1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
2. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-	-
3. Inne koszty operacyjne	-	-	-	-
IX. Zysk (strata) na działalności operacyjnej (VI+VII-VIII)	(775)	(775)	(10 363)	(10 363)
X. Przychody finansowe	138 179	138 179	52 966	52 966
1. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-	-	-
- od jednostek powiązanych	-	-	-	-
2. Odsetki, w tym:	58 100	58 100	43 438	43 438
- od jednostek powiązanych	57 756	57 756	42 581	42 581
3. Zysk ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
4. Aktualizacja wartości inwestycji	80 079	80 079	6 477	6 477
5. Inne	-	-	3 051	3 051
XI. Koszty finansowe	34 469	34 469	16 219	16 219
1. Odsetki, w tym:	18 900	18 900	16 064	16 064
- dla jednostek powiązanych	379	379	348	348
2. Strata ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
3. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-
4. Inne	15 669	15 669	155	155
XII. Zysk (strata) na działalności gospodarczej (IX+X-XI)	102 935	102 935	26 384	26 384
XIII. Wynik z działalności nadzwyczajnej (XIII.1. - XIII.2.)	-	-	-	-
1. Zyski nadzwyczajne	-	-	-	-
2. Straty nadzwyczajne	-	-	-	-
XIV. Zysk (strata) brutto (XII+/-XIII)	102 935	102 935	26 384	26 384
XV. Podatek dochodowy	20 885	20 885	2 830	2 830
a) część bieżąca	-	-	-	-
b) część odroczone	20 885	20 885	2 830	2 830
XVI. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-	-	-
XVII. Zysk (strata) netto	82 050	82 050	23 554	23 554
XVIII. Udzieli w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych	(98 474)	(98 474)	66 014	66 014
swoceniawnych metoda nraw własności	-	-	-	-
XIX. (Zyski) straty mniejszości	-	-	-	-
XX. Zysk (strata) netto (XIV-XV+/-XVIII)	(16 424)	(16 424)	89 568	89 568
Zysk (strata) netto	(16 424)	(16 424)	89 568	89 568
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	219 372 990	219 372 990	219 372 990	219 372 990
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	(0,07)	(0,07)	0,41	0,41
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	219 372 990	219 372 990	219 798 804	219 798 804
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	(0,07)	(0,07)	0,41	0,41

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	I kwartał (rok bieżący) okres od 01/01/2012 do 31/03/2012	I kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01/01/2012 do 31/03/2012	IV kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2011 do 31/12/2011	I kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2011 do 31/03/2011
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	3 255 781	3 255 781	4 045 536	4 045 536
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości w tym:	-	-	-	-
- korekta z tytułu inwestycji	-	-	-	-
b) korekty błędów podstawowych	-	-	-	-
1a. Kapitał własny na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych	3 255 781	3 255 781	4 045 536	4 045 536
1. Kapitał zakładowy na początek okresu	21 937	21 937	21 937	21 937
1.1. Zmiany stanu kapitału zakładowego	-	-	-	-
a) zwiększenia (z tytułu)	-	-	-	-
- emisji akcji	-	-	-	-
b) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	-
- umorzenia akcji	-	-	-	-
1.2. Kapitał zakładowy na koniec okresu	21 937	21 937	21 937	21 937
2. Należne wpłaty na kapitał zakładowy na początek okresu	-	-	-	-
2.1. Zmiany należnych wpłat na kapitał zakładowy	-	-	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-	-
2.2. Należne wpłaty na kapitał zakładowy na koniec okresu	-	-	-	-
3. Akcje (udziały) własne na początek okresu	-	-	-	-
3.1. Zmiany akcji (udziałów) własnych	-	-	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-	-
3.2. Akcje (udziały) własne na koniec okresu	-	-	-	-
4. Kapitał zapasowy na początek okresu	755 651	755 651	753 669	753 669
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
4.1. Kapitał zapasowy na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych	755 651	755 651	753 669	753 669
a) zwiększenie (z tytułu)	505	505	1 982	701
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-	-	-
- z podziału zysku (ustawowo)	-	-	-	-
- z podziału zysku (poza wymagania ustawowo minimalna wartość)	-	-	-	-
- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
- inne	505	505	1 982	701
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-	-	-
- pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-
4.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	756 156	756 156	755 651	754 370
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	296 214	296 214	45 229	45 229
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości w tym:	-	-	-	-
- korekta z tytułu wyceny inwestycji	-	-	-	-
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	(113 404)	(113 404)	250 985	93 266
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	271 902	-
- przeliczanie inwestycji	-	-	271 902	-
- inne	-	-	-	93 266
b) zmniejszenie (z tytułu)	(113 404)	(113 404)	(20 917)	-
- przeliczanie inwestycji	(113 404)	(113 404)	(20 917)	-
- inne	-	-	-	-
5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	182 810	182 810	296 214	136 495
6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-	-	-
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-	-	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-	-
6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	-	-	-	-
7. Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	-	-	-	-
8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	3 224 701	3 224 701	2 950 976	2 950 976
8.1 Zysk/Strata z lat ubiegłych na początek okresu	3 224 701	3 224 701	2 950 976	2 950 976
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości w tym:	-	-	-	-
- korekta z tytułu wyceny inwestycji	-	-	-	-
8.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po uzgodnieniu do danych	3 224 701	3 224 701	2 950 976	2 950 976
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	273 725	273 725
- zysk z lat ubiegłych	-	-	273 725	273 725
- zysk przeznaczony na kapitał zapasowy	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-	-
- przeniesienie części zysku na kapitał zapasowy	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-
8.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	3 224 701	3 224 701	3 224 701	3 224 701
8.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-	-	-	-
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
- wycena inwestycji	-	-	-	-
b) pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-	-	-
8.5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu, po uzgodnieniu do danych	3 224 701	3 224 701	3 224 701	3 224 701
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-	-	-
- korekta z tytułu inwestycji	-	-	-	-
b) zmniejszenie	(1 042 722)	(1 042 722)	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych	(1 042 722)	(1 042 722)	-	-
8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-	-	-
8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	2 181 979	2 181 979	3 224 701	3 224 701
9. Wynik netto	(16 424)	(16 424)	(1 042 722)	89 568
a) wynik netto	-	-	-	89 568
- wynik za okres	-	-	-	89 568
- wynik za 2 kwartały	-	-	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
b) strata netto	(16 424)	(16 424)	(1 042 722)	-
- wynik za okres	(16 424)	(16 424)	(1 042 722)	-
- wynik za dwa kwartały	-	-	-	-
c) odchył z zysku	-	-	-	-
10. Odchył z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-	-	-
11. Zaliczka na poczet dywidendy na początek okresu	-	-	-	-
a) zwiększenia	-	-	-	-
b) zmniejszenia	-	-	-	-
11.1. Zaliczka na poczet dywidendy na koniec okresu	-	-	-	-
II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	3 126 458	3 126 458	3 255 781	4 229 071
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) na koniec okresu (BZ)	3 126 458	3 126 458	3 255 781	4 229 071

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	I kwartał (rok bieżący) okres od 01/01/2012 do 31/03/2012	I kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01/01/2012 do 31/03/2012	I kwartał (rok poprz.) okres od 01/01/2011 do 31/03/2011	I kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2011 do 31/03/2011
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II) - metoda	(9 586)	(9 586)	(9 253)	(9 253)
I. Zysk (strata) netto	(16 424)	(16 424)	89 598	89 598
II. Korekty razem	6 838	6 838	(97 821)	(97 821)
1. Zyski (straty) mniejszości	-	-	-	-
2. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	98 474	98 474	(66 014)	(66 014)
3. Amortyzacja	89	89	74	74
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	14 151	14 151	3 602	3 602
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(24 720)	(24 720)	(42 116)	(42 116)
6. (Zyski) strata z działalności inwestycyjnej	101	101	123	123
7. Zmiana stanu rezerw	20 885	20 885	3 942	3 942
8. Zmiana stanu zapasów	-	-	-	-
9. Zmiana stanu należności	(2 272)	(2 272)	(4 839)	(4 839)
10. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(3 614)	(3 614)	15 128	15 128
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(15 817)	(15 817)	(4 181)	(4 181)
12. Inne korekty	(352)	(352)	(3 540)	(3 540)
13. Efekt wycopania instrumentów finansowych	(80 079)	(80 079)	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I-II)	(9 586)	(9 586)	(9 253)	(9 253)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(57 424)	(57 424)	(85 832)	(85 832)
I. Wpływy	117 028	117 028	91 081	91 081
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	23	23	-	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:	117 005	117 005	91 081	91 081
a) w jednostkach powiązanych	117 005	117 005	91 081	91 081
- zbycie aktywów finansowych	-	-	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-	7 454	7 454
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	104 308	104 308	56 048	56 048
- odsetki	12 697	12 697	27 579	27 579
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
- zbycie aktywów finansowych	-	-	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-	-	-
- odsetki	-	-	-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-	-	-
II. Wydatki	(174 452)	(174 452)	(176 913)	(176 913)
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów	-	-	(928)	(928)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:	(174 452)	(174 452)	(175 985)	(175 985)
a) w jednostkach powiązanych	(174 452)	(174 452)	(175 985)	(175 985)
- nabycie aktywów finansowych	(150)	(150)	(84)	(84)
- udzielone pożyczki długoterminowe	(174 302)	(174 302)	(175 901)	(175 901)
b) w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-	-	-
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	-	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-	-
6. Podatek związany ze zbyciem aktywów finansowych	-	-	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(57 424)	(57 424)	(85 832)	(85 832)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-	-	-	-
I. Wpływy	-	-	-	-
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych	-	-	-	-
2. Kredyty i pożyczki	-	-	-	-
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
4. Inne wpływy finansowe	-	-	-	-
II. Wydatki	-	-	-	-
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-	-	-	-
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-	-	-
8. Odsetki	-	-	-	-
9. Inne wydatki	-	-	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-	-	-	-
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	(67 010)	(67 010)	(94 085)	(94 085)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(90 071)	(90 071)	112 684	(90 911)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(23 061)	(23 061)	3 174	3 174
F. Środki pieniężne na początek okresu, w tym:	375 893	375 893	360 468	360 468
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)	308 863	308 863	266 383	266 383
- o ograniczonej możliwości dysponowania	20 808	20 808	40 119	40 119

Podpis osoby
reprezentującej Spółkę

Podpis osoby odpowiedzialnej
za prowadzenie rachunkowości Spółki

11 maja 2012 roku
Data

11 maja 2012 roku
Data

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO KWARTALNEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2012 ROKU**

1. Nazwa i siedziba, podstawowy przedmiot działalności jednostki oraz właściwy sąd lub inny organ prowadzący rejestr

Globe Trade Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została utworzona aktem notarialnym z dnia 25 stycznia 1994 roku i zarejestrowana w Sądzie Rejestrowym dla miasta stołecznego Warszawy, XVI Wydział Gospodarczy-Rejestrowy w dniu 4 lutego 1994 roku.

Globe Trade Centre Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ulicy Wołoskiej 5 („Spółka”) została utworzona na podstawie aktu notarialnego z dnia 9 grudnia 1996 roku w wyniku przekształcenia Globe Trade Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną i została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000061500.

2. Czas trwania Spółki

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie finansowe Spółki obejmuje okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 marca 2012 roku, a także porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2011 roku do 31 marca 2011 roku.

3.1 Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

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

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

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

Z wyjątkiem przypadków opisanych w nocy 12 do jednocześnie sporządzanego przez Spółkę sprawozdania skonsolidowanego, na dzień 31 marca 2012 roku jednostki wchodzące w skład Grupy nie złamały warunków umów kredytowych.

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, w okresie co najmniej 12 miesięcy.

W związku z powyższym założeniem, Zarząd Spółki przygotował prognozę przepływów pieniężnych na najbliższe lata 2012-2014. Prognoza ta wskazuje, że Spółka będzie w stanie wywiązywać się ze swoich zobowiązań finansowych i kontynuować działalność gospodarczą. Jednak prognoza została przygotowana

w oparciu o szereg założeń dotyczących całej Grupy kapitałowej, której Spółka jest jednostką dominującą, między innymi takich jak emisja praw poboru w wysokości 100 milionów euro, a także, w ciągu prognozowanych lat: sprzedaż aktywów, która spowoduje wpływ środków pieniężnych w kwocie około 180 milionów euro, pozyskanie kredytów inwestycyjnych w wysokości około 80 milionów euro, czy też alternatywnie innej struktury tych wpływów. Niektóre z tych założeń oparte są na czynnikach, będących poza kontrolą Spółki, w szczególności otoczenie gospodarcze, w którym działa Spółka. Ponieważ prognoza dotyczy przyszłych wydarzeń, w sposób naturalny jest obarczona niepewnością i dlatego Zarząd nie może zagwarantować, że wszystkie te założenia zostaną spełnione, jednak uważa, że na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego założenia te są racjonalne i osiągalne.

Rada Nadzorcza Spółki jednogłośnie podjęła decyzję o wsparciu planów emisji praw poboru zgłoszonych przez Zarząd Spółki.

Spółka wcześniej nie publikowała prognoz wyników finansowych za bieżący rok.

4. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości, w tym metody wyceny aktywów i pasywów (w tym amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

4.1 Format oraz podstawa sporządzenia kwartalnego sprawozdania finansowego

Raport kwartalny za pierwszy kwartał 2012 roku został przygotowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity z dnia 2 września 2009 roku, Dz.U. nr 152, poz. 1223 z 2009 roku, z późniejszymi zmianami) oraz wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. Nr 33, poz. 259 z późniejszymi zmianami).

4.2 *Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości, w tym metody wyceny aktywów i pasywów (w tym amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego*

a) Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do Spółki korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności. Szacunki dotyczące okresu amortyzacji oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji są zgodne z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez dane wartości niematerialne i prawne.

Na dzień bilansowy Spółka każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeśli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest obniżana do ceny sprzedaży netto. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

Stawki amortyzacyjne stosowane dla wartości niematerialnych i prawnych wynoszą:

Oprogramowanie	50%
----------------	-----

b) Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe z wyłączeniem gruntów wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia (lub wartości przeszacowanej), pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W przypadku prawa wieczystego użytkowania gruntu przez cenę nabycia rozumie się cenę nabycia prawa od osoby trzeciej lub nadwyżkę pierwszej opłaty nad opłatą roczną w przypadku otrzymania prawa od gminy. Grunty wyceniane są w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Dotyczące środka trwałego koszty, poniesione po przyjęciu tego środka trwałego do używania są odnoszone do rachunku zysków i strat, z wyjątkiem sytuacji gdzie możliwe jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie; w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

Środki trwałe amortyzowane są metodą liniową przez okres użytkowania odpowiadający szacunkowemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Spółka stosuje następujące stawki amortyzacji środków trwałych:

Urządzenia techniczne i maszyny	10-20%
Środki transportu	20%
Pozostałe środki trwałe	10-100%

Szacunki dotyczące okresu ekonomicznej użyteczności oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji są zgodne przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez ten środek trwały.

Na dzień bilansowy Spółka każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeśli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest obniżana do ceny sprzedaży netto. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

Dla celów podatkowych przyjmowane są stawki amortyzacyjne wynikające z Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych z dnia 15 lutego 1992 roku z późniejszymi zmianami.

Składniki majątkowe o przewidywanym okresie użytkowania nieprzekraczającym jednego roku oraz składniki majątkowe o wartości początkowej nieprzekraczającej 3,5 tysiąca złotych są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania ich do użytkowania.

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie w tym również prawo wieczystego użytkowania zaliczone do środków trwałych w budowie, nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

c) Inwestycje w jednostki podporządkowane i inne inwestycje długoterminowe

Inwestycje w jednostki zależne, w jednostki współzależne oraz w jednostki stowarzyszone są wyceniane według metody praw własności. Przez metodę praw własności rozumie się przyjętą przez Spółkę, jako jednostkę dominującą lub znaczącego inwestora, metodę wyceny udziałów w aktywach netto jednostki podporządkowanej, z uwzględnieniem wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, ustalonych na dzień objęcia kontroli, współkontroli lub wywierania znaczącego wpływu. Wartość początkową udziału aktualizuje się na dzień bilansowy, na który sporządza się sprawozdanie finansowe o zmiany wartości aktywów netto jednostki podporządkowanej, jakie nastąpiły w roku obrotowym, wynikające zarówno z osiągniętego wyniku finansowego, skorygowanego o amortyzację i odpis z tytułu utraty wartości wartości firmy lub ujemnej wartości firmy przypadający na dany rok obrotowy, jak i wszelkie inne zmiany, w tym wynikające z rozliczeń ze Spółką jako jednostką dominującą lub znaczącym inwestorem.

Trwała utrata wartości udziałów w jednostkach podporządkowanych i innych inwestycji długoterminowych jest szacowana na każdy dzień bilansowy. Wartość bilansowa takich aktywów jest każdorazowo poddawana przeglądowi w celu stwierdzenia, czy nie przekracza ona wartości przyszłych korzyści ekonomicznych.

d) Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

e) Należności krótko- i długoterminowe

Należności są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

f) Inne inwestycje krótkoterminowe z wyłączeniem środków pieniężnych i instrumentów finansowych

Inne inwestycje krótkoterminowe, z wyłączeniem środków pieniężnych i aktywów finansowych, wycenia się według ceny nabycia lub ceny (ich wartości) rynkowej, zależnie w zależności od tego, która z nich jest niższa, a krótkoterminowe inwestycje, dla których nie istnieje aktywny rynek w wartości godziwej.

Inwestycje krótkoterminowe z wyłączeniem środków pieniężnych i instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek wyceniane są według określonej w inny sposób wartości godziwej.

Skutki wzrostu lub obniżenia wartości inwestycji krótkoterminowych wycenionych według cen (wartości) rynkowych zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

g) Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminów wymagalności, wyceniane są według wartości nominalnej. Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się nie rzadziej niż na dzień sprawozdawczy po średnim kursie ogłoszonym przez Narodowy Bank Polski.

Wykazana w rachunku przepływów pieniężnych pozycja środki pieniężne składa się z gotówki w kasie oraz lokat bankowych o terminie zapadalności nie dłuższym niż 3 miesiące, które nie zostały potraktowane jako działalność inwestycyjna.

Różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych w walutach obcych i operacji sprzedaży walut obcych, zalicza się odpowiednio do kosztów lub przychodów finansowych.

h) Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy jest ujmowany w wysokości określonej w statucie Spółki i wpisanej w rejestrze sądowym. Jeżeli akcje obejmowane są po cenie wyższej od wartości nominalnej, nadwyżka ujmowana jest w kapitale zapasowym. W przypadku wykupu akcji, kwota zapłaty za akcje własne obciąża kapitał własny i jest wykazywana w bilansie w pozycji „akcje własne”.

Koszty poniesione na emisję nowych akcji pomniejszają kapitał zapasowy z tytułu emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej do wysokości tego kapitału. Pozostałe koszty są zaliczane do kosztów finansowych. Wyplacone w trakcie roku obrotowego zaliczki na dywidendy są wykazywane w księgach rachunkowych i w bilansie jako podział zysku dokonany w ciągu roku obrotowego.

i) Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

j) Aktywa finansowe

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według kosztu (ceny nabycia), stanowiącego wartość godziwą uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji są ujmowane w wartości początkowej tych instrumentów finansowych. Aktywa finansowe są wprowadzane do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia transakcji.

Po początkowym ujęciu aktywa finansowe są zaliczane do jednej z czterech kategorii i wyceniane w następujący sposób:

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

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

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

Trwała utrata wartości aktywów finansowych

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

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

1. w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia - jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość

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

k) Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu

W momencie początkowego ujęcia, kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według kosztu, stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania kredytu/pożyczki. Następnie, wszystkie kredyty bankowe i pożyczki, z wyjątkiem zobowiązań przeznaczonych do obrotu, są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym instrumenty pochodne, są wyceniane według wartości godziwej. Zysk lub strata z tytułu przeszacowania do wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat bieżącego okresu.

l) Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania wykazuje się w kwocie wymagającej zapłaty, zbliżonej do ich wartości godziwej.

m) Transakcje w walutach obcych

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie po kursie faktycznie zastosowanym w dniu zawarcia transakcji, a jeżeli zastosowanie tego kursu nie jest możliwe po kursie średnim ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski z dnia poprzedzającego ten dzień.

Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych składniki aktywów i pasywów po średnim kursie ogłoszonym przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy.

Różnice kursowe dotyczące inwestycji długoterminowych wyrażonych w walutach obcych, powstałe na dzień ich wyceny, rozlicza się w sposób określony w art. 35 ust. 4 ustawy.

Różnice kursowe dotyczące pozostałych aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych, powstałe na dzień ich wyceny oraz przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych lub prawnych.

n) Przychody, koszty oraz ustalenie wyniku finansowego

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

- Sprzedaż towarów i produktów

Przychody są ujmowane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności towarów bądź produktów zostały przekazane nabywcy. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

- Świadczenie usług

Przychody ze świadczenia usług długoterminowych są rozpoznawane proporcjonalnie do stopnia zaawansowania usługi pod warunkiem, iż jest możliwe jego wiarygodne oszacowanie. Jeżeli nie można wiarygodnie ustalić efektów transakcji związanej ze świadczeniem usług długoterminowych, przychody ze świadczenia tych usług są rozpoznawane tylko do wysokości poniesionych kosztów z tego tytułu.

- Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia (przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej), jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

- Dywidendy

Należne dywidendy zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki, w którą jednostka zainwestowała, uchwały o podziale zysku przyznającej dywidendę, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

Spółka ustala wynik finansowy w oparciu o zasadę współmierności kosztów i przychodów. Przychody i koszty są rozpoznawane według zasady memoriałowej, tj. w okresach, których dotyczą, niezależnie od daty otrzymania lub dokonania płatności.

Koszty ogólnego zarządu to koszty zarządzania Spółką. Koszty sprzedaży obejmują w szczególności: koszty reprezentacji i reklamy oraz wynagrodzenia pracowników działów sprzedaży i marketingu.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne są to przychody i koszty niezwiązane bezpośrednio z podstawową działalnością Spółki. Przychody i koszty finansowe obejmują odsetki związane z udzielonymi i wykorzystanymi kredytami i pożyczkami, różnice kursowe, prowizje zapłacone i otrzymane, odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych i inne podobne pozycje. Zyski i straty nadzwyczajne przedstawiają skutki finansowe zdarzeń powstających niepowtarzalnie poza podstawową działalnością Spółki, głównie szkód w majątku trwałym i otrzymanych odszkodowań.

Wynik finansowy Spółki za dany okres obrotowy jest ustalany zgodnie z Ustawą o Rachunkowości i obejmuje wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty związane z tymi przychodami, zgodnie z przedstawionymi wyżej zasadami, pozostałe przychody i koszty operacyjne, wynik ostrożnej wyceny aktywów i pasywów Spółki, wynik na operacjach finansowych i nadzwyczajnych oraz opodatkowanie.

o) Płatności w formie akcji własnych

Określeni członkowie kluczowej kadry kierowniczej są uprawnieni do otrzymania akcji fantomowych Spółki.

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

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

p) Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, chyba że rezerwa na odroczony podatek dochodowy powstaje w wyniku amortyzacji wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie ma wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

Rezerwa na podatek odroczony tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów w jednostkach współzależnych, z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy i kwoty odwracających się różnic przejściowych podlegają kontroli i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice i straty, chyba że aktywa z tytułu odroczonego podatku powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

W przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu udziałów w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów w jednostkach współzależnych, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczony podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczony są w bilansie prezentowane oddzielnie.

q) Szacunki Zarządu Spółki

Sporządzenie sprawozdań finansowych wymaga od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tych sprawozdaniach oraz w notach objaśniających do tych sprawozdań. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Szacunki te dotyczą między innymi utworzonych rezerw, rozliczeń międzyokresowych, przyjętych stawek amortyzacji, wyceny inwestycji długoterminowych (w tym inwestycji w nieruchomości).

r) Waluta funkcjonalna

Spółka wykorzystuje w szerokim zakresie euro i tym samym jest stroną licznych umów denominowanych w tej walucie. Zdaniem Zarządu Spółki, wykorzystywanie euro jako waluty funkcjonalnej, w lepszy sposób odzwierciedla ekonomiczną treść zdarzeń i działalności Spółki. Ustawa o rachunkowości nie przewiduje jednak możliwości sporządzania sprawozdań finansowych w innej walucie niż złoty. Gdyby Spółka mogła sporządzić sprawozdania finansowe w swojej walucie funkcjonalnej wykazane wyniki i kapitały własne byłyby inne.

5. Zmiany w zasadach rachunkowości, w tym metod wyceny, w ciągu roku obrotowego oraz porównywalność danych finansowych

W okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2012 roku nie było zmian w zasadach rachunkowości w tym metod wyceny, tym samym dane są porównywalne.

6. Odpisy aktualizujące wartość składników aktywów

Na podstawie przeprowadzonej analizy w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 31 marca 2012 roku Spółka rozpoznała odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości pożyczek udzielonych w kwocie 682.914 złotych.

7. Struktura jednostki, skład grupy kapitałowej

Spółka jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) i sporządza odrębne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Działalność Grupy można podzielić na dwa główne segmenty:

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

Grupę Kapitałową tworzą jednostki zależne, jednostki współzależne oraz jednostki stowarzyszone prowadzące swoją działalność w głównych miastach Polski, Rumunii, Bułgarii, Węgier, Serbii, Słowacji, Republiki Czeskiej, Ukrainy oraz Chorwacji. Pełny skład Grupy Kapitałowej, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz informacje dotyczące zmian struktury, został zaprezentowany w notce nr 5 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku, sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Unię Europejską.

W działalności spółek Grupy nie występuje sezonowość i cykliczność zdarzeń.

Dodatkowe informacje przedstawiono w notce 17 niniejszej informacji dodatkowej.

8. Akcje Spółki posiadane przez Zarząd oraz Radę Nadzorczą

Na dzień 31 marca 2012 roku Członkowie Zarządu posiadają 538.888 akcji.

Saldo na dzień 31.12.2011 roku	530.888
--------------------------------	---------

Zmiana	8.000
--------	-------

Saldo na dzień 31.03.2012 roku	538.888
--------------------------------	---------

Na dzień 31 marca 2012 roku podział akcji Spółki posiadanych przez Zarząd prezentuje się następująco: pierwszy członek Zarządu - dwieście pięć tysięcy czterysta osiemnaście akcji, drugi członek Zarządu – sto dwadzieścia osiem tysięcy akcji, trzeci członek Zarządu - dwieście pięć tysięcy czterysta siedemdziesiąt akcji.

Na dzień 31 marca 2012 roku podział akcji Spółki posiadanych przez Radę Nadzorczą prezentuje się następująco: pierwszy członek Rady Nadzorczej- dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy dwieście czterdzieści akcji, drugi członek Rady Nadzorczej - siedem tysięcy akcji.

9. Postępowania sądowe

Na dzień 31 marca 2012 roku nie toczyły się postępowania sądowe dotyczące zobowiązań albo wierzytelności emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

10. Różnice pomiędzy danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym i w porównywalnych danych finansowych, a uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi

Dane ujawnione w sprawozdaniu finansowym dotyczące okresu trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2012 roku i w porównywalnych danych finansowych są zgodne z uprzednio sporządzonymi i ujawnionymi sprawozdaniami finansowymi Spółki.

11. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki na dzień przekazania skróconego raportu finansowego.

Akcjonariusz	Liczba zarejestrowanych akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna zarejestrowanych akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu	Udział w kapitale podstawowym
GTC Real Estate Holding B.V	60.882.815	60.882.815	6.088	27,75%	27,75%
ING OFE S.A.	23.943.177	23.943.177	2.394	10,91%	10,91%
Aviva OFE BZ WBK SA	15.861.600	15.861.600	1.586	7,23%	7,23%
Pozostali	118.685.398	118.685.398	11.869	54,11%	54,11%
Razem	219.372.990	219.372.990	21.937	100%	100%

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2012 roku Spółka nie dokonała emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

Akcje fantomowe

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

Akcje fantomowe gwarantują upoważnionej osobie prawo do rozliczenia ze Spółką w wysokości równej różnicy pomiędzy średnim kursem ceny zamknięcia dla akcji Spółki na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych w okresie 30 dni przed datą zawiadomienia Spółki o wykorzystaniu prawa, a ceną rozliczenia („strike”) za akcję (po uwzględnieniu dywidendy).

Koszty poniesione w poszczególnych okresach prezentowane są w poniższej tabeli:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2011 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Koszty z tytułu transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych	505	701	1.982
Koszty z tytułu transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych	(694)	2.236	(13.504)
	(189)	2.937	(11.522)

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2012
roku
(w tysiącach złotych)

Program 1 - Na dzień 31 marca 2012 roku przyznana była następująca ilość akcji fantomowych:

Data przyznania praw (*)	Termin wykonania	Cena wykonania (PLN/akcja)		Ilość razem
		18.15	22.50	
17/03/2009	31/12/2012	1.200.000	700.000	1.900.000
17/03/2009	31/12/2014	225.000	225.000	450.000
05/01/2009	31/12/2015	1.104.000	-	1.104.000
Razem		2.529.000	925.000	3.454.000

(*) Pierwotna data przyznania praw to rok 2007, lecz w roku 2009 dokonano zmian w programie.

Akcje fantomowe (zaprezentowane w tabeli powyżej) zostały ujęte przy założeniu, że zostaną rozliczone w instrumentach kapitałowych. Spółka przewiduje, że rozliczenie Programu 1 w instrumentach kapitałowych jest bardziej prawdopodobne.

Program 2 - Na dzień 31 marca 2012 roku przyznana była następująca ilość akcji fantomowych:

Data przyznania praw	Termin wykonania	Cena wykonania			Ilość razem
		20.00	22.00	22.50	
15/08/2010	31/12/2013	-	-	100.000	100.000
29/11/2010	30/06/2014	-	621.000	-	621.000
29/11/2010	31/12/2014	-	1.125.000	-	1.125.000
09/11/2010	31/12/2015	200.000	-	-	200.000
29/11/2010	31/12/2015	-	2.062.000	-	2.062.000
13/07/2011	31/12/2016	-	300.000	-	300.000
Razem		200.000	4.108.000	100.000	4.408.000

Akcje fantomowe (przedstawione w powyższej tabeli) zostały odpowiednio ujęte przy założeniu, że zostaną one rozliczone w środkach pieniężnych. Zgodnie z szacunkiem Spółki rozliczenie Programu 2 w środkach pieniężnych jest bardziej prawdopodobne.

12. Rezerwa na podatek odroczony

Opis	31 marca 2012	31 grudnia 2011	31 marca 2011
Aktywa (Rezerwy) z tytułu podatku odroczonego na dzień 1 stycznia	(111.395)	(39.545)	(39.545)
Zmiana za okres trzech miesięcy roku bieżącego oraz 12 miesięcy i trzech miesięcy roku poprzedniego odpowiednio:	16.109	(71.850)	(8.154)
Aktywa (Rezerwy) z tytułu podatku odroczonego na dzień 31 grudnia i 31 marca odpowiednio	(95.286)	(111.395)	(47.699)
Zmiana podatku odroczonego wykazywanego w rachunku zysków i strat	(20.885)	(10.195)	(2.830)
Zmiana podatku odroczonego wykazywanego w kapitałach	36.994	(61.656)	(5.324)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	-	-	-
Aktywa (Rezerwa) z tytułu podatku odroczonego na koniec prezentowanych okresów	(95.286)	(111.395)	(47.699)

13. Podział zysku Spółki

W dniu 16 kwietnia 2012 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę, iż strata wykazana w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku w kwocie (1.042.722.000) złotych, zostanie pokryta z zysków lat ubiegłych.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie dokonała wypłaty dywidendy.

14. Informacje o zawarciu przez Spółkę lub jednostkę od niej zależną transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe

W okresie od 1 stycznia 2012 roku do 31 marca 2012 roku zarówno Spółka jak i żadna ze spółek zależnych nie zawarły transakcji z podmiotami powiązanymi, na warunkach innych aniżeli rynkowe.

15. Informacje o udzieleniu przez Spółkę poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki

Dane	31 marca 2012	31 grudnia 2011	31 marca 2011
Kwota udzielonych przez Spółkę poręczeń, oraz gwarancji na dzień 1 stycznia: odpowiednio 2012 oraz 2011 roku	974.889	725.186	725.186
Zmiana za okres	(68.312)	249.703	164.428
Kwota udzielonych przez Spółkę poręczeń, oraz gwarancji na dzień bilansowy	906.577	974.889	889.614

Globe Trade Centre S.A. udzieliła gwarancji jednostkom wchodzącym w skład Grupy Kapitałowej GTC S.A. w celu zabezpieczenia kredytów zaciągniętych na budowę i rozwój projektów budowlanych.

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2012 roku Spółka udzieliła poniżej wymienionych gwarancji:

Nazwa podmiotu	Projekt	Łączna kwota kredytu	Okres poręczenia	Rodzaj poręczenia
Zara	Galeria Burgas AD	1,4 mln Euro	2013	Korporacyjny
Bershka	Galeria Burgas AD	345 tys. Euro	2013	Korporacyjny
Mercator-B Eood	Galeria Stara Zagora	400 tys. Euro	2013	Korporacyjny

16. Opis nietypowych czynników i zdarzeń

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2012 roku nie wystąpiły żadne czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze, które miałyby wpływ na osiągnięte wyniki.

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

W dniu 29 marca 2012 r. Spółka nabyła 49,9% udziałów niekontrolujących w Sasad Resort Ltd. i Sasad II Ltd. od udziałowców mniejszościowych za cenę 2 euro. Wszystkie pożyczki udzielone przez udziałowców mniejszościowych zostały przypisane do Spółki. W konsekwencji, Spółka stała się jedynym właścicielem tych spółek.

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

Dnia 16 kwietnia 2012 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, na którym zatwierdzono emisję nie więcej niż 100 mln nowych akcji poprzez emisję praw poboru.

Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku

Dla Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A.

1. Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, ul. Wołoska 5, obejmującego bilans sporządzony na dzień 31 marca 2012 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 marca 2012 roku oraz dodatkowe noty objaśniające („skrócone sprawozdanie finansowe”).

Zakres i format załączonego skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku wynika z Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. nr 33, poz. 259 - „rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych”).

2. Za sporządzenie skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości odpowiada Zarząd Spółki. Naszym zadaniem było wydanie, na podstawie przeglądu tego sprawozdania, raportu z przeglądu.
3. Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do obowiązujących w Polsce przepisów prawa oraz krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce. Standardy nakładają na nas obowiązek zaplanowania i przeprowadzenia przeglądu w taki sposób, aby uzyskać umiarkowaną pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości. Przeglądu dokonaliśmy głównie drogą analizy danych finansowych, wglądu w księgi rachunkowe oraz wykorzystania informacji uzyskanych od kierownictwa oraz personelu Spółki. Zakres i metoda przeglądu sprawozdania finansowego istotnie różnią się od badań leżących u podstaw opinii wydawanej o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości rocznego sprawozdania finansowego oraz o jego rzetelności i jasności. W rezultacie przegląd nie pozwala uzyskać wystarczającej pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione, w związku z czym nie wydajemy opinii z badania.
4. Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu nie zidentyfikowaliśmy niczego, co nie pozwoliłoby na stwierdzenie, że załączone skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe jest zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. nr 152 z 2009 roku poz. 1223, z późn. zm.) i odpowiednio wydanymi na jej podstawie przepisami, jak również z wymogami określonymi w rozporządzeniu w sprawie informacji bieżących i okresowych.



5. Nie zgłaszając zastrzeżeń, zwracamy uwagę na fakt, że Spółka wykorzystuje w szerokim zakresie Euro w swej działalności i tym samym jest stroną licznych umów denominowanych w tej walucie. Dlatego, zdaniem Zarządu Spółki Euro jest walutą funkcjonalną Spółki. Ustawa o rachunkowości nie przewiduje jednak możliwości sporządzania sprawozdań finansowych w innej walucie niż polski złoty. Gdyby Spółka mogła sporządzać sprawozdania finansowe w walucie funkcjonalnej, wyniki działalności oraz kapitały własne mogłyby być inne.

w imieniu
Ernst & Young Audit sp. z o.o.
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
nr ewid. 130

Kluczowy Biegły Rewident



Jarosław Dac
biegły rewident
nr 10138

ERNST & YOUNG
AUDIT sp. z o.o.
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa

Warszawa, dnia 11 maja 2012 roku