

**SKONSOLIDOWANY RAPORT ŚRÓDROCZNY
GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S. A.
ZA OKRESY TRZECH I SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONE 30 CZERWCA 2012 R.**

Miejsce i data publikacji: Warszawa 16 sierpnia 2012 r.

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
ZA OKRESY TRZECH I SZESZCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONE 30 CZERWCA 2012 R.**

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.....	7
Punkt 4. Główne wydarzenia	7
Punkt 5. Zewnętrzne i wewnętrzne czynniki wpływające na działalność Grupy	7
Punkt 6. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2012 r.	10
Punkt 7. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych.....	10
Punkt 7.1 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami	10
Punkt 7.2. Przegląd sytuacji finansowej	10
Punkt 7.2.1. Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej	10
Punkt 7.2.2. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2012 r. i 31 grudnia 2011 r.	11
Punkt 7.3.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat	12
Punkt 7.3.2. Porównanie wyników finansowych za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2012 r. z tym samym okresem roku 2011.....	14
Punkt 7.3.3. Porównanie wyników finansowych za 3 miesiące zakończonych 30 czerwca 2012 r. z tym samym okresem roku 2011.....	15
Punkt 7.4.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.....	16
Punkt 7.4.2. Analiza przepływów pieniężnych.....	17
Punkt 7.5. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe	18
Punkt 8. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym	18
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.....	18
Punkt 10. Akcjonariusze posiadający, bezpośrednio lub pośrednio, istotny udział w kapitale zakładowym	18
Punkt 11. Akcje i prawa do akcji GTC będące w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej Globe trade Centre S.A.....	19
Punkt 12. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe	20
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.....	20
Item 14. Koszt emisji akcji serii I	20
Punkt 15. Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy	21

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 (nieruchomości komercyjne); (ii) projekty mieszkaniowe; oraz (iii) bank ziemi, tj. niezabudowane działki (w tym projekty zawieszone).

Od powstania Grupa wybudowała około 930 tys. m² NRA powierzchni komercyjnej (biurowej i handlowej) i około 276 tys. m² powierzchni mieszkalnej. Grupa sprzedała około 260 tys. m² NRA ukończonych nieruchomości komercyjnych i około 218 tys. m² powierzchni mieszkalnej.

Na datę Raportu portfel Grupy obejmuje następujące nieruchomości:

- ukończone nieruchomości komercyjne o łącznej NRA wynoszącej około 691 tys. m², z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi 608 tys. m² NRA;
- wybudowane mieszkania i domy o łącznej powierzchni mieszkalnej 73 tys. m², z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi 49 tys. m² powierzchni mieszkalnej; oraz
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną o szacunkowej powierzchni działek około 874 tys. m² i pod zabudowę mieszkaniową o szacunkowej powierzchni działek około 1.815 tys. m², w których proporcjonalne udziały Grupy wynoszą odpowiednio około 800 tys. m² i około 1.427 tys. m².

Ponadto Grupa prowadzi działalność w Czechach, poprzez spółkę stowarzyszoną. Proporcjonalny udział Grupy w aktywach w Czechach wynosi około 27 tys. m² NRA w dwóch budynkach biurowych i centrum handlowym. Grupa jest również współwłaścicielem działki o powierzchni około 140 tys. m² położonej na Ukrainie, w której proporcjonalny udział Grupy wynosi około 70 tys. m².

Nieruchomości komercyjne Grupy obejmują nieruchomości biurowe oraz handlowe, które stanowią około 76% całkowitej wartości księgowej portfela Grupy na dzień 30 czerwca 2012 r. Ukończone nieruchomości Grupy na trzech największych rynkach, tj. w Polsce, Rumunii i Chorwacji stanowią odpowiednio 46%, 15% i 12% 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 Spółki Globe Trade Centre S.A. 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 Gieldzie 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. 90 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; „Akcje Serii I” odnosi się do 100.000.000 akcji zwykłych Spółki na okaziciela serii I o wartości nominalnej 0,10 PLN każda wyemitowanych przez Spółkę zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 16 kwietnia 2012 r. i oferowanych w ofercie publicznej, która odbyła się w czerwcu 2012 r.; „CEE” odnosi się do grupy krajów leżących w regionie Europy Środkowo-Wschodniej (tj. Czech, Polski, Słowacji i Węgier); „SEE” odnosi się do grupy krajów leżących w regionie Europy Południowo-Wschodniej (tj. Bułgarii, Chorwacji, Rumunii i Serbii); „NRA” , „powierzchnia najmu netto” odnosi się do miary

powierzchni będącej podstawą dla określenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych w wycenach. Dla nieruchomości komercyjnych, powierzchnia najmu netto to cała powierzchnia nieruchomości, za którą najemcy danej nieruchomości płacą czynsz, lub przeznaczona pod wynajem. Szczegółowe zasady obliczania NRA mogą się różnić pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami ze względu na różną metodologię i standardy na poszczególnych rynkach geograficznych, w których Grupa prowadzi działalność; „Nieruchomości komercyjne” odnoszą się do nieruchomości biurowych oraz handlowych, tzn. nieruchomości które przynoszą przychody z czynszu; „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 Raporcie, 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 i sześciu miesięcy zakończone 30 czerwca 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 sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. (łącznie z jego notami). Grupa prezentuje dane finansowe zgodnie z MSSF pochodzące ze śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r.

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w Euro zostały zaczerpnięte ze śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. 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 30 czerwca				Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca			
	2012		2011		2012		2011	
(w tys.),	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowany rachunek wyników								
Przychody operacyjne	159.623	37.499	161.754	40.858	314.058	73.984	298.907	75.601
Koszty operacyjne	(55.056)	(12.931)	(64.201)	(16.219)	(112.652)	(26.538)	(113.235)	(28.640)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	104.567	24.568	97.553	24.639	201.406	47.446	185.672	46.961
Koszty sprzedaży	(5.506)	(1.292)	(7.198)	(1.818)	(12.981)	(3.058)	(13.119)	(3.318)
Koszty administracyjne	(21.307)	(5.007)	(33.550)	(8.478)	(39.440)	(9.291)	(52.609)	(13.306)
Strata z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości inwestycyjnych projektów mieszkaniowych	(52.168)	(12.297)	(204.786)	(51.282)	(42.409)	(9.952)	(149.859)	(37.591)

Udział w stracie jednostek stowarzyszonych	(19.445)	(4.579)	(397)	(99)	(21.951)	(5.171)	(3.883)	(982)
Koszty finansowe netto	(61.781)	(14.506)	(66.560)	(16.811)	(133.181)	(31.374)	(127.682)	(32.294)
Strata netto	(90.954)	(21.451)	(185.406)	(46.507)	(78.318)	(18.399)	(151.352)	(38.008)
Rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w tys.)	(0,25)	(0,06)	(0,61)	(0,15)	(0,15)	(0,03)	(0,44)	(0,11)
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w tys.)	219.372.990	219.372.990	219.372.990	219.372.990	219.372.990	219.372.990	219.372.990	219.372.990

Skonsolidowane przepływy środków pieniężnych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-	-	-	-	147.239	34.705	96.062	26.837
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-	-	-	-	(131.568)	(30.994)	(476.818)	(120.641)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-	-	-	-	264.089	(61.582)	(19.239)	(4.866)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	-	-	-	-	882.174	207.020	360.751	90.491

	Na dzień		Na dzień		Na dzień	
	30 czerwca 2012 r.		31 grudnia 2011 r.		30 czerwca 2011 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowany bilans						
Nieruchomości inwestycyjne	7.203.651	1.690.482	7.525.737	1.703.889	7.762.436	1.947.132
Zapasy	419.116	98.354	473.552	107.216	778.822	195.360
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	882.174	207.020	625.949	141.720	360.751	90.491
Aktywa łącznie	10.163.034	2.384.961	10.201.519	2.309.708	10.740.087	2.694.047
Zobowiązania długoterminowe	5.013.372	1.176.489	5.471.780	1.238.856	5.381.682	1.349.943
Zobowiązania krótkoterminowe	1.671.852	392.333	1.533.524	347.202	824.699	206.867
Kapitał własny	3.477.810	816.139	3.196.215	723.650	4.116.058	1.032.474
Kapitał podstawowy	21.937	4.741	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 30 czerwca 2012 r. jest przedstawiona w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za okres trzech i sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 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 Kft. od udziałowców mniejszościowych za cenę 2 EUR. Sasad Resort Kft. and Sasad II Kft. 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 zaszyły żadne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą.

Punkt 4. Główne wydarzenia

Następujące wydarzenia miały miejsce w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2012 r. jak również po dniu bilansowym:

- 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.
- W dniu 28 lutego 2012 r. Spółka otrzymała od Pana Eliego Alroy rezygnację ze stanowiska członka Rady Nadzorczej GTC ze skutkiem na dzień 6 kwietnia 2012 roku. W tym samym dniu Rada Nadzorcza GTC powołała Pana Alain Ickovics na stanowisko Przewodniczącego Rady Nadzorczej ze skutkiem na dzień 6 kwietnia 2012 r.
- Dnia 16 kwietnia 2012 r. walne zgromadzenie Spółki przyjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji do 100,000, 000 akcji Serii I.
- W kwietniu 2012 r. Spółka spłaciła pierwszą transzę swoich obligacji w wysokości 21.177 EUR (w tym instrumenty zabezpieczające).
- W kwietniu 2012 r. Grupa podpisała umowę kredytu z Berlin-Hannoversche Hypothekbank AG przeznaczonego na realizację budynku Corius, biurowca należącego do Grupy i zlokalizowanego w Warszawie. Całkowita kwota kredytu wynosi 13.000 EUR.
- Dnia 15 maja 2012 r., GTC Bułgaria – spółka zależna GTC – otworzyła swoje drugie centrum handlowe w Bułgarii. Galleria Burgas to pierwszy nowoczesny obiekt z tak silnym składem najemców w południowej Bułgarii. Centrum przyciągnęło wiele renomowanych marek lokalnych i międzynarodowych. Prawie 90% powierzchni galerii jest już wynajęte, a pozostała jest przedmiotem zaawansowanych negocjacji.
- W czerwcu 2012 r. piąty budynek w kompleksie położonym przy skrzyżowaniu ulic Domaniewskiej i Wołoskiej w Warszawie otrzymał prawomocne pozwolenie na użytkowanie. Budynek jest wynajęty w prawie 100%.
- W czerwcu 2012 r. dwie spółki zależne od GTC: GTC Satellite sp. z o.o. oraz Diego sp. z o.o., podpisały przedwstępne umowy sprzedaży z Calobra Investments Sp. z o.o., spółką z grupy Allianz Real Estate, dotyczącą sprzedaży nieruchomości Platinum Business Park przy ul. Domaniewskiej w Warszawie, obejmującej łącznie wszystkie budynki Platinum od I do V.
- W dniu 26 czerwca 2012 r. dokonano przydziału akcji serii I. Zapisy na akcje GTC ponad dwukrotnie przekroczyły liczbę oferowanych przez Spółkę akcji. W wyniku emisji Spółka pozyska 445 milionów zł (nie w tys.).
- W czerwcu 2012 r. Budynek Corius otrzymał certyfikat LEED GOLD w kategorii „Core and Shell”. Corius to trzeci budynek, który powstał w ramach Okęcie Business Park - kompleksu biznesowego położonego przy ul. 17 Stycznia, w sąsiedztwie Lotniska Chopina w Warszawie.
- W dniu 25 lipca 2012 r. Hagai Harel złożył rezygnację z funkcji Członka Zarządu i Dyrektora ds. Inwestycji Zagranicznych Spółki.
- W dniu 3 sierpnia 2012 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego Spółki I w drodze emisji 100.000.000 akcji serii I Spółki.

Punkt 5. Zewnętrzne i wewnętrzne czynniki wpływające na działalności 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).

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 wymogom 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 gruntów przeznaczonych pod zabudowę Grupy zależy również od praw budowlanych oraz przewidywanego harmonogramu inwestycji.

Na wycenę ukończonych lokali mieszkalnych oraz gruntów przeznaczonych 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 obniżać, tym samym wpływając na wyniki działalności Spółki i na jej płynność.

Punkt 6. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2012 r.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2012 r. następujące czynniki wpłynęły na wyniki finansowe:

1. Ukończenie w styczniu 2012 r. biurowca Corius w Warszawie. Budynek jest prawie w 100% wynajęty.
2. Poprawa w ogólnym poziomie wynajmu do 89% na dzień 30 czerwca 2012 r., co spowodowało poprawę przychodów z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług.
3. Dodatkowa sprzedaż projektów mieszkalnych na Osiedlu Konstancja w Warszawie, w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2012 r.
4. Otwarcie Gallerii Burgas w dniu 15 maja 2012 r. Galleria Burgas to pierwszy nowoczesny obiekt z tak silnym składem najemców w południowej Bułgarii. Centrum przyciągnęło wiele renomowanych marek lokalnych i międzynarodowych. Prawie 90% powierzchni galerii jest już wynajęte, a pozostała jest przedmiotem zaawansowanych negocjacji.
5. Ukończenie biurowca Platinum V położonego w Warszawie. Budynek jest wynajęty prawie w 100%.
6. Podpisanie przedwstępnej umowy sprzedaży z Calobra Investments Sp. z o.o. spółką z grupy Allianz Real Estate, dotyczącą sprzedaży nieruchomości Platinum Business Park przy ul. Domaniewskiej w Warszawie, obejmującej łącznie wszystkie budynki Platinum (tj. I do V)
7. Przydział akcji serii I subskrybentom dokonany w dniu 26 czerwca 2012 r. Zapisy na akcje GTC ponad dwukrotnie przekroczyła liczbę oferowanych przez Spółkę akcji. W wyniku emisji Spółka pozyska 445 mln zł kapitału.

Punkt 7. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych

Punkt 7.1 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami

Grupa nie publikowała prognozy na okresy trzech i sześciu miesięcy zakończone 30 czerwca 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 30 czerwca 2012 r. i 31 grudnia 2011 r.

Aktywa

Suma bilansowa spadła o 38.485 zł i wyniosła 10.163.034 zł na dzień 30 czerwca 2012 r. Spadek ten spowodowany był głównie spadkiem salda aktywów trwałych o 351.991 zł co zostało częściowo zrównoważone przez wzrost salda aktywów obrotowych o 158.359 zł.

Nieruchomości inwestycyjne

Wartość nieruchomości inwestycyjnych spadła o 4%, czyli 322.086 zł i wyniosła 7.203.651 zł na dzień 30 czerwca 2012 r., w wyniku przeklasyfikowania do aktywów przeznaczonych do sprzedaży kwoty 157.089 zł, na którą składa się Platinum V o wartości 131.022 zł oraz dwie działki: jedna w Polsce, o wartości 7.981 zł oraz jedna w Rumunii o wartości 18.085 zł, rozpoznania straty z aktualizacji wyceny wartości nieruchomości w wysokości 63.242 zł oraz różnic kursowych w wysokości 263.683 zł. Dodatkowo Grupa rozpoznała skapitalizowane wydatki na rozwój nieruchomości w wysokości 161.928 zł, które zostały głównie przeznaczone na Galerię Burgas, Corius i Platinum Business Park V.

Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży wzrosła o 155.139 zł i wyniosła 747.432 zł na dzień 30 czerwca 2012 r., Kwota 157.089 zł, wynika z rozpoznania różnic kursowych, przeklasyfikowania budynku Platinum V oraz dwóch działek przeznaczonych pod projekty komercyjne: 32.000 m kw. w Galati, Rumunia i 10.000 m kw. w Konstancinie, Polska, do aktywów przeznaczonych do sprzedaży. Dodatkowo kwota 23.663 zł została rozpoznana w wyniku z aktualizacji wartości budynków Platinum Business Park I-IV w skutek podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży.

Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

Wartość zapasów spadła o 7%, czyli o 53.406 zł i wyniosła 748.429 zł na dzień 30 czerwca 2012 r., głównie w wyniku sprzedaży mieszkań i domów oraz w wyniku umocnienia się złotego wobec euro, co zostało częściowo zrównoważone przez strategiczne nabycie działki w ramach projektu Marlera w Chorwacji.

Zobowiązania

Wartość zobowiązań z tytułu dostaw i usług i pozostałych zobowiązań zmniejszyła się o 27.600 zł i wyniosła 203.446 zł na dzień 30 czerwca 2012 r., w wyniku płatności dokonanych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2012 r. za prace wykonanych na podstawie kontraktów dotyczących budowy nieruchomości inwestycyjnych, które zostały wykonane w poprzednich okresach.

Całkowita wartość kredytów i pożyczek oraz obligacji (krótko- i długoterminowych) zmniejszyła się o 241.234 zł i wyniosła 5.470.900 zł na dzień 30 czerwca 2012 r., w wyniku spłaty obligacji w kwocie 90.242 zł oraz umocnienia się złotego wobec euro, częściowo zrównoważonych przez zaciągnięcia kredytu na budynek Corius w kwocie 55.397 zł.

Część długoterminowa kredytów i pożyczek oraz obligacji stanowiła 77% całkowitego zadłużenia na 30 czerwca 2012 r., wobec 80% na 31 grudnia 2011 r.

Instrumenty pochodne

Wartość instrumentów pochodnych Grupy uległa zmniejszeniu o 56.564 zł i wyniosła 391.891 zł na dzień 30 czerwca 2012 r., głównie w wyniku spłaty obligacji, co skutkowało zamknięciem niektórych instrumentów pochodnych oraz w wyniku spadku kursu euro z 4,4168 zł na dzień 31 grudnia 2011 r. do 4,2613 zł na dzień 30 czerwca 2012 r.

Kapitał własny

Wartość kapitału własnego wzrosła o 9%, czyli o 281.595 zł, i wyniosła 3.477.810 zł na 30 czerwca 2012 r. (3.196.215 zł na 31 grudnia 2011 r.), głównie w wyniku podwyższenia kapitału na skutek emisji 100.000.000 akcji serii I, którą Spółka przeprowadziła w czerwcu 2012 r. częściowo zrównoważonego przez spadek skumulowanego zysku w kwocie 34.751 zł na skutek straty rozpoznanej w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2012 r.

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. 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 gruntów przeznaczonych 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 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2012 r. z tym samym okresem roku 2011.

Przychody operacyjne

Przychody operacyjne wzrosły o 15.151 zł i wyniosły 314.058 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r., w wyniku wzrostu przychodów z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i serwisowych o 14.819 zł oraz wzrostu przychodów ze sprzedaży domów i mieszkań o 332 zł. Wzrost przychodów z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i serwisowych wynikał z osłabienia się złotego wobec euro w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2012 r. w stosunku do porównywalnego okresu 2011 r.

Koszty operacyjne

Koszty operacyjne spadły o 583 zł i wyniosły 112.652 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r., z uwagi na spadek kosztu własnego sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych ujętego w rachunku zysków i strat o 2.434 zł, co zostało częściowo równoważone wzrostem kosztów z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług o 1.851 zł. Wzrost kosztów z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych nastąpił w wyniku osłabienia się złotego wobec euro w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2012 r. w stosunku do porównywalnego okresu 2011 r.

Spadek kosztu własnego sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych wynika głównie ze spadku sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych.

Zysk brutto z działalności operacyjnej

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł o 15.734 zł i wyniósł 201.406 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. Wzrost ten był spowodowany głównie wzrostem aktywności w sektorze nieruchomości komercyjnych. Zysk brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. wzrósł o 12.968 zł do 199.466 zł z 186.498 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 r. Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. wyniosła 73% w porównaniu do 72% w analogicznym okresie 2011 r. Zysk brutto z działalności mieszkaniowej wzrósł o 2.766 zł do 1.940 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. w porównaniu do straty w wysokości 826 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 r. Marża brutto z działalności mieszkaniowej za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. wyniosła 5%.

Koszty sprzedaży

Koszty sprzedaży spadły o 138 zł i wyniosły 12.981 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r., głównie z uwagi na zakończenia procesu wynajmu w nowo powstałych nieruchomościach co zostało częściowo zrównoważone osłabieniem się złotego wobec euro w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2012 r. w stosunku do porównywalnego okresu 2011 r.

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne spadły o 13.169 zł i wyniosły 39.440 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. głównie z uwagi na fakt, że w analogicznym okresie 2011, Grupa rozpoznała koszty związane ze sprzedażą Galerii Mokotów oraz wprowadziła działania mające na celu optymalizację kosztów.

Strata z aktualizacji wartości aktywów/utrata wartości aktywów netto

Strata z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów netto Grupy i utrata wartości inwestycji mieszkaniowych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. wyniosła 42.409 zł w porównaniu do 149.859 zł straty za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 r. Strata związana jest głównie z działalnością Grupy w Rumunii w następstwie wzrostu stóp kapitalizacji i spadku przychodów z nieruchomości handlowych, co spowodowane było niestabilną sytuacją ekonomiczną w tym kraju.

Przychody/(koszty) finansowe netto

Koszty finansowe netto wzrosły o 5.499 zł i wyniosły 133.181 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. wobec 127.682 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 r.

Koszty finansowe wzrosły o 7.935 zł do 143.908 zł, głównie w wyniku osłabienia się złotego wobec euro.

Przychody finansowe wzrosły o 2.436 zł do 10.727 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. głównie w wyniku osłabienia się złotego wobec euro.

Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych

Udział w stratach jednostek stowarzyszonych wyniósł 21.951 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. w porównaniu do 3.883 zł straty w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2011 r., głównie w wyniku rozpoznania przez Grupę straty na inwestycjach na Ukrainie w kwocie 5.795 zł oraz straty 16.240 zł na inwestycjach w Czechach, wynikających głównie ze strat z aktualizacji wartości tych aktywów.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. wyniósł 18.746 zł, głównie w wyniku wzrostu wartości aktywów w Polsce.

Strata netto

Strata netto za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. wyniosła 78.318 zł w porównaniu do 151.352 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 r. głównie na skutek rozpoznania straty z aktualizacji wartości aktywów inwestycyjnych oraz podatku dochodowego.

Punkt 7.3.3. Porównanie wyników finansowych za 3 miesiące zakończonych 30 czerwca 2012 r. z tym samym okresem roku 2011.

Przychody operacyjne

Przychody operacyjne spadły o 2.131 zł i wyniosły 159.623 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r., z uwagi na spadek przychodów ze sprzedaży domów i mieszkań o 4.821 zł, co zostało zrównoważone wzrostem przychodów z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i serwisowych o 2.690 zł. Wzrost przychodów z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i serwisowych z wyniku wynikał z osłabienia się złotego wobec euro w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2012 r. w stosunku do porównywalnego okresu roku ubiegłego.

Koszty operacyjne

Koszty operacyjne spadły o 9.145 zł i wyniosły 55.056 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r., z uwagi na spadek kosztu własnego sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych ujętego w rachunku zysków i strat o 5.780 zł oraz spadek kosztu z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług o 3.365 zł. Spadek ten wynika głównie ze sprzedaży Galerii Mokotów w sierpniu 2011 r.

Spadek kosztu własnego sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych wynika głównie ze spadku 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 7.014 zł i wyniósł 104.567 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. Wzrost ten był spowodowany głównie wzrostem aktywności w sektorze wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych. Zysk brutto z wynajmu za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. wzrosła o 6% do 102.961 zł z 96.906 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 r. Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. wyniosła 74 % w porównaniu do 71% w analogicznym

okresie 2011 r. Zys brutto z działalności mieszkaniowej wzrósł o 959 zł do 1.606 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. z 647 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 r. Marża brutto z działalności mieszkaniowej za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. wyniosła 8% w porównaniu do 3% w analogicznym okresie 2011 r.

Koszty sprzedaży

Koszty sprzedaży spadły o 1.692 zł i wyniosły 5.506 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r., głównie z uwagi na zakończenie procesu wynajmu w nowo powstałych nieruchomościach, częściowo zrównoważone osłabieniem się złotego wobec euro w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2012 r. w stosunku do porównywalnego okresu 2011 r.

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne spadły o 12.243 zł i wyniosły 21.307 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. Wyluczając koszt opcji menadżerskich, koszty administracyjne spadły o 19.191 zł do 13.227 zł, głównie za względu na fakt, że w analogicznym okresie 2011, Grupa rozpoznała koszty związane ze sprzedażą Galerii Mokotów oraz wprowadziła działania mające na celu optymalizację kosztów.

Strata z aktualizacji wartości aktywów/utrata wartości aktywów netto

Strata z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów netto Grupy i utrata wartości inwestycji mieszkaniowych za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. wyniosła 52.168 zł w porównaniu do 204.786 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 r. Strata związana jest głównie z działalnością Grupy w Rumunii w następstwie wzrostu stóp kapitalizacji i spadku przychodów z nieruchomości handlowych, co spowodowane było niestabilnością sytuacji ekonomicznej w tym kraju.

Przychody/(koszty) finansowe netto

Koszty finansowe netto spadły o 4.779 zł i wyniosły 61.781 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. wobec 66.560 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 r.

Koszty finansowe wzrosły o 3.889 zł do 66.616 zł, głównie w wyniku wzrostu średniego salda długu, wynikającego z osłabienia się złotego wobec euro.

Przychody finansowe wzrosły o 890 zł do 4.835 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r.

Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych

Udział w stratach jednostek stowarzyszonych wyniósł 19.445 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. w porównaniu do 397 zł straty w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2011 r., głównie w wyniku rozpoznania przez Grupę straty na inwestycjach na Ukrainie w kwocie 4.334 zł oraz straty 15.174 zł na inwestycjach w Czechach, wynikających głównie ze strat z aktualizacji wartości tych aktywów.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. wyniósł 23.888 zł, głównie z powodu wzrostu wartości aktywów w Polsce.

Strata netto

Strata netto za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. wyniosła 90.954 zł w porównaniu do 185.406 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 r. na skutek rozpoznania straty z aktualizacji wartości aktywów inwestycyjnych oraz 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 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. i 2011 r.:

	Za okres sześciu miesięcy zakończony	
(w tys., niezbadane)	30 czerwca 2012 r.	30 czerwca 2011 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	147.239	96.062
Inwestycje w nieruchomości i pokrewne	(131.568)	(408.727)
Przepływy środków pieniężnych ze sprzedaży inwestycji	-	(68.091)
Odsetki zapłacone	(133.580)	(126.836)
Wpływy z działalności finansowej, netto	374.134	(124.188)
Zmiana netto	256.225	(383.404)
Środki pieniężne na początek okresu	625.949	759.316
Środki pieniężne na koniec okresu	882.174	375.912

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wyniosły 147.239 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2012 r., w porównaniu do 96.062 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2011 r., co wynikało przede wszystkim z spadku zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz innych.

Inwestycje w nieruchomości i inwestycje z nimi powiązane wyniosły 131.568 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r., co związane jest głównie z inwestycjami w Platinum V, Corius i Gallerię Burgas.

Przepływy pieniężne z działalności finansowej wyniosły 264.089 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r., w porównaniu do środków wykorzystanych w działalności finansowej w wysokości 19.239 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 r., głównie w wyniku emisji akcji w kwocie 445.000 zł, częściowo zrównoważonej przez mniejsze wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów oraz spłatę obligacji zapadających w 2012 r.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 30 czerwca 2012 r. wyniosły 882.174 zł, w porównaniu do 360.751 zł na dzień 30 czerwca 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.

Zdaniem Zarządu kapitał obrotowy Grupy powinien wystarczyć na pokrycie obecnych potrzeb Grupy przez okres co najmniej dwunastu miesięcy od daty Raportu.

Na dzień 30 czerwca 2012 r., zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 5.013.372 zł, w porównaniu do 5.381.682 zł na dzień 30 czerwca 2011 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 30 czerwca 2012 r. wyniosło 5.470.900 zł, w porównaniu do 5.142.527 zł na dzień 30 czerwca 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 euro zabezpieczone przed wahaniami kursu walutowego PLN względem EUR.. 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 55% na dzień 30 czerwca 2012 r., w porównaniu do 54% na dzień 30 czerwca 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 sześciu miesięcy 2012 r. 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 30 czerwca 2012 r. Tabela została sporządzona na podstawie oficjalnych informacji opublikowanych przez fundusze emerytalne oraz informacji uzyskanych bezpośrednio od akcjonariuszy.

Akcyonariusz	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%
OFE PZU	14.857.380	6,77%	14.857.380	6,77%

W dniu 3 sierpnia 2012 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował zmianę Statutu Spółki dokonaną uchwałą nr 23 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 16 kwietnia 2012 r. w sprawie podwyższania kapitału zakładowego w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela i zmiany Statutu Spółki oraz dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 21.937.299 zł do kwoty 31.937.299 zł w drodze emisji 100.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii I Spółki o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda.

¹ GTC Real Estate Holding B.V. jest spółką całkowicie zależną od Kardan N.V.

Tabela poniżej przedstawia akcjonariuszy Spółki posiadających znaczący udział w kapitale zakładowym na dzień 30 czerwca 2012 r. uwzględniając akcje jak również prawa do akcji, które przydzielono akcjonariuszom w dniu 28 czerwca 2012 r.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji oraz praw do akcji	% kapitału zakładowego	Liczba głosów	% głosów
GTC Real Estate Holding B.V. ¹	88.635.914	27,75%	88.635.914	27,75%
ING OFE	41.270.629	12,92%	41.270.629	12,92%
AVIVA OFE	21.895.613	6,86%	21.895.613	6,86%
OFE PZU	21.487.266	6,73%	21.486.266	6,73%

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 16 sierpnia 2012 r., będący dniem publikacji niniejszego raportu śródrocznego oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (sprawozdania kwartalnego za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2012 r.) w dniu 14 maja 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 16 sierpnia 2012 r.	Zmiana od dnia 14 maja 2012 r.
Piotr Kroenke	298.811	wzrost o 93.393
Erez Boniel	128.000	bez zmian
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

*Saldo na dzień 25 lipca 2012 r. tj. dzień złożenia rezygnacji z funkcji Członka Zarządu przez Hagai Harel.

Akcje fantomowe posiadane przez członków Zarządu

Poniższa tabela przedstawia akcje fantomowe, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Zarządu na dzień 30 czerwca 2012 r., oraz zmiany w ich posiadaniu od 31 marca 2012 r. Sposób rozliczenia akcji fantomowych przyznanych członkom Zarządu ustalonych przez Radę Nadzorczą.

Członek Zarządu	Saldo na dzień 30 czerwca 2012 r.	Zmiana od dnia 31 marca 2012 r.
Piotr Kroenke	591.814	wzrost o 38.946 i zmiana wynikająca z emisji praw poboru
Erez Boniel	591.814	wzrost o 38.946 i zmiana wynikająca z emisji praw poboru
Yovav Carmi	218.394	wzrost o 39.399 i zmiana wynikająca z emisji praw poboru
Hagai Harel*	591.814	wzrost o 38.946 i zmiana wynikająca z emisji praw poboru
Mariusz Kozłowski	303.557	wzrost o 38.946 i zmiana wynikająca z emisji praw poboru
Jacek Wachowicz	100.098	wzrost o 4.551 i zmiana wynikająca z emisji praw poboru
Witold Zatoński	233.663	wzrost o 27.297 i zmiana wynikająca z emisji praw poboru

Akcje GTC posiadane przez członków Rady Nadzorczej

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Rady Nadzorczej Spółki na dzień 16 sierpnia 2012 r., będący dniem publikacji niniejszego raportu kwartalnego oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (sprawozdania rocznego za okres trzech miesięcy zakończony 31

marca 2012 r.) w dniu 14 maja 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 16 sierpnia 2012 r.	Zmiana od dnia 14 maja 2012 r.
Alan Ickovics	0	bez zmian
David Brush	0	bez zmian
Krzysztof Gerula	2.474	wzrost o 774
Mariusz Grendowicz	7.000	bez zmian
Yosef Grunfeld	0	bez zmian
Artur Kucharski	0	bez zmian
Wojciech Napiórkowski	0	bez zmian
Shouky Oren	0	bez zmian
Jan Sloatweg	0	bez zmian

Akcje fantomowe GTC posiadane przez członków Rady Nadzorczej

Poniższa tabela przedstawia akcje fantomowe, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Rady Nadzorczej na dzień 30 czerwca 2012 r., oraz zmiany w ich posiadaniu od 31 marca 2012 r.

Członek Rady Nadzorczej	Saldo na dzień 30 czerwca 2012 r.	Zmiana od dnia 31 marca 2012 r.
Alan Ickovics	0	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
Wojciech Napiórkowski	0	bez zmian
Shouky Oren	0	bez zmian
Jan Sloatweg	0	bez zmian

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.

Item 14. Koszt emisji akcji serii I

W nawiązaniu do raportu bieżącego nr 34/2012 z dnia 29 czerwca 2012 r., według stanu na dzień publikacji niniejszego Raportu szacunkowe koszty emisji akcji serii I Spółki wyniosły 19.178.593 zł (uwzględniając zarówno zafakturowane jak i oczekiwane koszty) i w tym:

- przygotowanie i przeprowadzenie oferty: 14.008.606 zł,
- wynagrodzenie subemitentów: 0 zł, jako że Spółka nie zawarła umowy o subemisję,
- sporządzenie prospektu emisyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 4.985.758 zł,
- promocja oferty: 184.219 zł.

Metoda rozliczenia w księgach i sposób ujęcia w sprawozdaniu finansowym: rozliczenie szacunkowych kosztów emisji Akcji Serii I określonych w prospekcie emisyjnym Spółki w rozdziale „Wykorzystanie wpływów z Oferty” w księgach odbędzie się poprzez zmniejszenie nadwyżki wartości emisyjnej wyemitowanych akcji nad ich wartością nominalną. Koszty te zostaną ujęte w sprawozdaniu finansowym w pozycji "Kapitał Zapasowy".

Punkt 15. Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy

Działalność Grupy podlega wpływom globalnego kryzysu finansowego i może im nadal podlegać w przypadku kontynuacji osłabienia sytuacji gospodarczej w krajach, w których Grupa prowadzi działalność

Globalny kryzys na rynkach finansowych wpłynął na sytuację wielu instytucji finansowych i w licznych przypadkach konieczna była interwencja rządów na rynkach kapitałowych na niespotykaną do tej pory skalę. Skutkiem tych perturbacji jest znaczące ograniczenie dostępności finansowania bankowego dla przedsiębiorców oraz wzrost oprocentowania kredytów bankowych. Zmniejszenie wydatków konsumenckich wpływa na działalność najemców Grupy co powoduje w przypadku niektórych projektów Grupy złożenie przez dużą część najemców wniosków dotyczących czasowych lub stałych obniżek czynszu. W szczególności, część banków finansujących działalność Grupy, zaprzestała udzielania nowego finansowania spółkom z sektora nieruchomości. Wszystkie te czynniki wpływają na rynek nieruchomości i spowodowały obniżenie wartości nieruchomości.

Kryzys na rynkach finansowych spowolnił tempo rozwoju gospodarczego w wielu krajach na świecie, także w Polsce, Rumunii, Bułgarii oraz w innych krajach, w których Grupa prowadzi swoją działalność. Skutkiem spowolnienia gospodarczego było również ograniczenie popytu na nieruchomości, co istotnie wpłynęło na zdolność Grupy do sprzedaży lub wynajmu powierzchni w ukończonych obiektach przy zachowaniu oczekiwanych stóp kapitalizacji („yield”) i zwrotu na kapitale.

Ponadto ograniczenie popytu na nieruchomości powodujące z jednej strony spadek dynamiki sprzedaży a z drugiej wzrost wskaźnika powierzchni niewynajętych oraz spadek czynszów uzyskiwanych z wynajmowanych nieruchomości, miało wpływ na wyniki działalności Grupy. Pogorszenie ogólnych warunków gospodarczych oraz sytuacji na rynku nieruchomości krajów CEE i SEE miało negatywny wpływ na gotowość i zdolność klientów do pozyskania finansowania i nabycia lub najmu nieruchomości. Przy dalszym spadku popytu, Grupa może być zmuszona do sprzedaży lub wynajęcia swoich obiektów ze stratą lub może nie mieć możliwości sprzedaży lub wynajęcia swoich obiektów w ogóle. Skutkiem pogorszenia ogólnych warunków gospodarczych i sytuacji na rynku nieruchomości w krajach CEE i SEE był także spadek wartości rynkowej nieruchomości Grupy. Kryzys na rynkach finansowych może również wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność Grupy w inny sposób, przykładowo spowodować upadłość najemców lub instytucji finansowych zapewniających finansowanie Grupy. Każde z tych zdarzeń może wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności oraz cenę Akcji.

Cykliczność rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości jest rynkiem cyklicznym. W rezultacie liczba projektów ukończonych przez Grupę była różna w poszczególnych latach, w zależności od, między innymi, ogólnych czynników makroekonomicznych, zmian demograficznych dotyczących określonych obszarów miejskich, dostępności finansowania oraz cen rynkowych istniejących i nowych projektów. Co do zasady, rosnący popyt przyczynia się do wzrostu oczekiwań co do realizowanego zysku oraz większej liczby nowych projektów, jak również do wzrostu aktywności ze strony konkurentów Grupy. Ze względu na znaczny czas pomiędzy podjęciem decyzji o rozpoczęciu budowy projektu a terminem jego faktycznej realizacji, częściowo wynikającym z długotrwałej procedury pozyskiwania wymaganych zezwoleń od administracji publicznej oraz czasu budowy, istnieje ryzyko, że z chwilą zakończenia projektu rynek będzie nasycony a inwestor nie będzie mógł wynająć ani sprzedać projektu przy oczekiwanym poziomie zysku. Po okresie poprawy koniunktury na rynku przeważnie następuje pogorszenie koniunktury a inwestorzy są zniechęceni do rozpoczynania nowych projektów z powodu spadku potencjalnych zysków. Nie ma pewności, że w czasie pogorszenia koniunktury na rynku Spółka będzie w stanie wybierać projekty, które wypełnią rzeczywisty popyt w okresie ożywienia na rynku. Wszystkie te okoliczności mogą wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności oraz cenę Akcji.

Miejsca, w których znajdują się nieruchomości Grupy są narażone na ryzyko regionalne i mogą stracić na atrakcyjności

Lokalizacja każdej z nieruchomości podlega wpływom sytuacji makroekonomicznej panującej w regionach, w których działa Grupa, jak również szczególnych lokalnych uwarunkowań panujących na danym regionalnym rynku. Upadłości, zamknięcia lub wyprowadzki dużych spółek lub spółek z poszczególnych lub kilku sektorów na skutek niekorzystnych wydarzeń, lub z innych powodów, może mieć niekorzystny wpływ na rozwój gospodarczy danej lokalizacji a tym samym na portfel Grupy jako całości. Grupa nie ma kontroli nad takimi czynnikami. Negatywne zmiany gospodarcze w jednej lub kilku lokalizacjach mogą obniżyć przychody Grupy z najmu lub doprowadzić do utraty przychodów z czynszu, wynikające z braku możliwości zapłaty czynszu w całości lub w części przez część najemców, jak również spowodować spadek wartości rynkowej nieruchomości Grupy, co może wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności oraz cenę Akcji.

Wartości podane w skonsolidowanym bilansie i rachunku zysków i strat Grupy mogą podlegać istotnym wahanom wartości godziwej ze względu na aktualizację wyceny nieruchomości

Nieruchomości Grupy generujące dochód oraz obiekty w budowie są poddawane półrocznej, niezależnej aktualizacji wyceny, dokonywanej zgodnie z zasadami rachunkowości Grupy. Tym samym, zgodnie z zasadami opisanymi w MSR 40 „Nieruchomości Inwestycyjne”, przyjętym przez UE, wszelki wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości rozpoznawane są jako zysk lub strata z aktualizacji wyceny w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Spółki za okres, w którym występuje aktualizacja. Ponadto nieruchomości inwestycyjne w budowie, których wartości godziwej nie można określić w sposób wiarygodny, są wyceniane według kosztu historycznego pomniejszonego o skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości, jednakże, są one testowane na utratę wartości przynajmniej raz na pół roku. Jeśli kryteria utraty wartości zostaną spełnione, zysk lub strata są zapisywane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Spółki.

W związku z powyższym, Grupa może odnotowywać znaczące zyski i straty niepieniężne w poszczególnych okresach w zależności od zmian wartości godziwej jej nieruchomości, bez względu na to, czy nieruchomości takie zostaną sprzedane, czy też nie. Przykładowo, Grupa poniosła znaczną stratę w związku z aktualizacją wyceny nieruchomości inwestycyjnych w ciągu roku obrotowego zakończono 31 grudnia 2011 r. Jeżeli warunki rynkowe i ceny porównywalnych nieruchomości komercyjnych pozostaną niestabilne, Grupa może w dalszym ciągu odnotowywać znaczne zyski lub straty z aktualizacji wyceny istniejących nieruchomości Grupy w przyszłości. W przypadku wystąpienia znacznego obniżenia wartości godziwej nieruchomości Grupy w dłuższym horyzoncie czasowym, może to mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności oraz cenę Akcji.

Wycena nieruchomości Grupy jest z natury niepewna i może być nieprecyzyjna; ponadto wyceny podlegają wahanom

Grupa przedstawia wycenę większości swoich nieruchomości według wartości godziwej, która jest wyceniana przez zewnętrznych rzeczoznawców działających na rynku nieruchomości. Raporty z Wyceny, zawierające wycenę całego portfela nieruchomości Grupy na dzień 31 grudnia 2011 r., stanowią Załącznik nr 1 do niniejszego Prospektu.

Wycena nieruchomości jest z natury subiektywna i niepewna ponieważ dokonywana jest na podstawie założeń, które mogą różnić się od rzeczywistych przyszłych zdarzeń. Przykładowo, Raporty z Wyceny zostały sporządzone na podstawie określonych prognoz i założeń dotyczących rynku nieruchomości w regionach, w których Grupa prowadzi swoją działalność.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest raz na pół roku (tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku) przez niezależnych rzeczoznawców na podstawie zdyskontowanych oczekiwanych przepływów pieniężnych z nieruchomości inwestycyjnych przy wykorzystaniu stawek dyskontowych mających zastosowanie do danego lokalnego rynku nieruchomości, lub, w przypadku części nieruchomości inwestycyjnych, przy zastosowaniu metody porównawczej. Niezależni rzeczoznawcy nie sporządzają jednakże wycen na dzień 31 marca i 30 września każdego roku, które to wyceny są weryfikowane wewnętrznie oraz, jeżeli jest to konieczne, aktualizowane przez Zarząd.

Nie ma pewności, że wyceny nieruchomości Grupy (niezabudowanych, w trakcie realizacji oraz zakończonych) będą odzwierciedlały faktyczne ceny ich sprzedaży, ani że zostanie osiągnięta szacowana stopa kapitalizacji i zrealizowany zostanie zakładany roczny przychód z wynajmu nieruchomości, jak również tego, że wyceny nie zostaną zakwestionowane przez, między innymi, organy regulacyjne. Prognozy mogą okazać się nieprawidłowe z powodu ograniczonej ilości oraz jakości publicznie dostępnych danych i badań dotyczących Polski oraz pozostałych rynków, na których Grupa prowadzi działalność w porównaniu z rynkami rozwiniętymi. Dodatkowym czynnikiem wpływającym na wycenę oraz w szczególności na planowanie projektów, są koszty budowy, szacowane przez Grupę i określone na podstawie aktualnych cen oraz prognozowanych kosztów budowy w przyszłości, podczas gdy faktyczne koszty mogą okazać się odmienne.

Jeżeli prognozy i założenia stanowiące podstawę dokonanych wycen nieruchomości w portfelu Grupy okażą się nieprawidłowe, rzeczywista wartość nieruchomości w portfelu Grupy może istotnie różnić się od wskazanej w Raportach Wyceny. Nieprawidłowe wyceny nieruchomości Grupy oraz wahania wycen mogą wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy.

Ponadto spadek wartości nieruchomości stanowiących aktywa Grupy może również negatywnie wpłynąć na zobowiązania Grupy do utrzymywania założonego współczynnika wartości kredytu do wartości nieruchomości (tzw. *loan-to-value ratio* – *LTV*), w ramach umów finansowania projektów zawartych przez Grupę oraz pogorszyć zdolność Grupy do pozyskania i obsługi finansowania bankowego. Każde z tych zdarzeń może wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności oraz na cenę Akcji.

Wysoki poziom zadłużenia Grupy i koszty jego obsługi mogą znacząco wzrosnąć, wywołując negatywne skutki dla jej działalności, sytuacji finansowej lub wyników działalności

Grupa obecnie posiada, wysoki poziom zadłużenia i wysokie koszty obsługi długu. Na dzień 30 czerwca 2012 r. łączny poziom skonsolidowanego bieżącego zadłużenia netto i zadłużenia długoterminowego Grupy wynosił 5.862.791 zł. Pomimo, że Grupa planuje wykorzystanie od 80% do 100% wpływów z oferty akcji przeprowadzonej w czerwcu 2012 r. na zrefinansowanie części dotychczasowego zadłużenia, Grupa przewiduje, że wysoki poziom zadłużenia może utrzymywać się w przewidywalnej przyszłości.

Wysoki poziom zadłużenia Grupy może mieć istotne konsekwencje dla inwestorów, w tym w szczególności:

- zwiększenie podatności na spowolnienie w działalności Grupy lub na ogólne niekorzystne warunki panujące w gospodarce i w branży, w tym niekorzystne warunki gospodarcze w krajach, w których Grupa prowadzi swoją działalność, przy jednoczesnym zmniejszeniu elastyczności reakcji na takie spowolnienie;
- ograniczenie zdolności Grupy do pozyskania finansowania przyszłych przedsięwzięć, nakładów inwestycyjnych, wykorzystywania okazji, przejęć lub innych ogólnych celów korporacyjnych oraz wzrost kosztów przyszłego finansowania;
- Grupa może być zmuszona do zbycia nieruchomości w celu umożliwienia wypełnienia zobowiązań finansowych, w tym zobowiązań z umów kredytowych;
- konieczność przeznaczania znacznej części przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej Grupy do spłaty kapitału i odsetek, co oznacza, że przepływy te nie będą mogły zostać wykorzystane na finansowanie działalności, nakładów inwestycyjnych, przejęć lub innych celów korporacyjnych Grupy;
- ograniczenie elastyczności Grupy przy planowaniu lub reagowaniu na zmiany w jej działalności, otoczeniu konkurencyjnym i na rynku nieruchomości; oraz
- niekorzystna pozycja rynkowa Grupy w stosunku do jej konkurentów, którzy mają niższe zadłużenie.

Zarówno każde z powyższych, jak i inne zdarzenia mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na zdolność Grupy do realizacji jej zobowiązań.

Ponadto Grupa może zaciągnąć dodatkowe zadłużenie w przyszłości. Zaciągnięcie dodatkowego zadłużenia zwiększyłoby opisane w niniejszym Prospekcie ryzyko związane z poziomem zadłużenia Grupy. Może to wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności oraz na cenę Akcji.

Niektóre czynniki mogą utrudnić Grupie możliwość sprzedaży jej nieruchomości na korzystnych warunkach

Sprzedaż nieruchomości to zazwyczaj złożony i długotrwały proces. Jednakże, w pewnych okolicznościach szybka sprzedaż jednej lub kilku nieruchomości przez Grupę może być dla niej korzystna. Przykładowo, Grupa może zdecydować się na sprzedaż w krótkim terminie, jeżeli uzna, że warunki rynkowe są optymalne lub jeżeli zwróci się do niej podmiot zainteresowany nabyciem określonej nieruchomości na warunkach atrakcyjnych finansowo. Jednakże, możliwość szybkiej sprzedaży nieruchomości Grupy może zostać ograniczona przez czynniki leżące poza kontrolą Grupy. Nieruchomości Grupy mogą stanowić zabezpieczenie udzielone podmiotom zapewniającym finansowanie, co może dodatkowo ograniczać lub opóźniać ich zbywalność poprzez konieczność uzyskania zgody podmiotu udzielającego finansowania. Kilka projektów Grupy jest także przedmiotem współwłasności w ramach wspólnych przedsięwzięć z osobami trzecimi, a tym samym może podlegać prawnym lub umownym ograniczeniom zbywalności, takim jak prawo pierwokupu, prawo dołączenia się do sprzedaży (ang. *tag-along*) albo wymóg uzyskania łącznej zgody na taką sprzedaż. Ograniczenia te mogą negatywnie wpłynąć na zdolność Grupy do realizacji transakcji i generowania środków pieniężnych w miarę zapotrzebowania na nie, poprzez terminową sprzedaż swoich projektów po korzystnych cenach oraz do zróżnicowania swojego portfela w odpowiedzi na warunki ekonomiczne lub inne warunki mogące mieć wpływ na wartość nieruchomości. Jeżeli Grupa nie będzie miała możliwości sprzedaży konkretnego obiektu w odpowiednim czasie, może nie zdołać zapewnić przepływów pieniężnych niezbędnych do finansowania bieżącej działalności, nie dokonać inwestycji w nowe projekty albo nie wykorzystać korzystnych warunków gospodarczych lub zredukować wpływu niekorzystnych warunków gospodarczych, gdyby takie powstały, co może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub cenę Akcji.

Grupa może nie zdołać zrealizować strategii rozwoju działalności

Strategia Grupy jest skoncentrowana na zarządzaniu i budowaniu rentownych, wysokiej jakości, przyjaznych środowisku nieruchomości komercyjnych i biurowych w atrakcyjnych lokalizacjach, a także na dywersyfikacji portfela nieruchomości Grupy, koncentrując się na Polsce i głównych krajach regionu CEE oraz na wybranych krajach SEE. Grupa może nie osiągnąć swoich kluczowych celów w najbliższych latach z powodu trudnych warunków rynkowych i braku zasobów kapitałowych potrzebnych do ekspansji, które mogłyby doprowadzić do utraty przez Grupę jej ugruntowanej pozycji w branży nieruchomości w regionie CEE. Powyższe czynniki mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki operacyjne i cenę Akcji.

Jeżeli wymagane prawem decyzje o warunkach zabudowy, pozwolenie na budowę lub inne wymagane zgody nie zostaną uzyskane w terminie lub w ogóle, może to opóźnić lub uniemożliwić realizację niektórych projektów Grupy

Grupa nie może zagwarantować, że wszelkie pozwolenia, zgody lub decyzje wymagane od organów administracji publicznej w związku z istniejącymi lub nowymi projektami deweloperskimi zostaną uzyskane w terminie, lub że zostaną uzyskane w ogóle, ani że posiadane obecnie lub otrzymane w przyszłości pozwolenia, zgody lub decyzje nie zostaną cofnięte. Przykładowo, w ramach swojej działalności w Polsce, Grupa, podobnie jak inne podmioty działające w branży nieruchomości, dokonuje okresowych zakupów gruntów o przeznaczeniu innym niż komercyjne. Wszelka zabudowa takich nieruchomości w celach komercyjnych wymaga albo nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego („MPZP”), albo decyzji o warunkach zabudowy. Przyjęcie zmienionego MPZP albo wydanie korzystnego pozwolenia na budowę nie może zostać zagwarantowane a Grupa miała już w przeszłości trudności przy wprowadzaniu zmian do MPZP, jak również przy uzyskiwaniu wspomnianych zezwoleń. Dodatkowo organizacje społeczne i organizacje zajmujące się ochroną środowiska, a także właściciele nieruchomości sąsiednich oraz okoliczni mieszkańcy mogą podejmować działania zmierzające do uniemożliwienia uzyskania wymaganych pozwoleń, zezwoleń lub decyzji. Na przykład, Grupa nie była w stanie rozpocząć budowy centrum handlowego w Bukareszcie z powodu opóźnień w procesie uzyskiwania wymaganego pozwolenia na zagospodarowanie przestrzenne.

Co do zasady, Grupa nabywa grunty z przeznaczeniem na konkretne cele i do realizacji konkretnych projektów. W niektórych przypadkach nabywa jednak nieruchomości, co do których zachodzą jedynie przesłanki, że będzie je można wykorzystać w określony sposób. W takich sytuacjach konieczne może być przyjęcie nowego MPZP lub uzyskanie odpowiedniej decyzji o warunkach zabudowy. Możliwe jest jednak, że Grupa będzie dążyła do zmian w niektórych projektach, tak aby wykorzystać je w bardziej efektywny sposób, a wprowadzenie takich zmian może okazać się niemożliwe, ze względu na trudności w uzyskaniu wymaganych pozwoleń i decyzji.

Jeżeli Grupa nie będzie w stanie uzyskać wymaganych pozwoleń i decyzji w odpowiednim czasie albo w ogóle, realizacja jej projektów zostanie opóźniona lub zaniechana, co może wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności oraz cenę Akcji.

Działalność Grupy uzależniona jest od jej zdolności do aktywnego zarządzania majątkiem

Jedną z istotnych części działalności Grupy jest aktywne zarządzanie majątkiem, co obejmuje zarządzanie współczynnikami niewynajętych powierzchni i poziomem czynszu oraz warunkami zawieranych umów najmu dla wszystkich nieruchomości komercyjnych, a także kompletowaniem pożądanej grupy najemców (ang. *tenant mix*) w przypadku nieruchomości handlowych. Wspomniane działania mają szczególne znaczenie w stosunku do dużych nieruchomości komercyjnych Grupy, takich jak np. Galeria Kazimierz, Galeria Jurajska, City Gate i Avenue Mall. Oprócz ograniczeń prawnych, zdolność Grupy do wynajęcia wolnej powierzchni, renegotjacji czynszu i tworzenia pożądanego składu najemców uzależniona jest od czynników rynkowych. Niektóre z tych czynników, takie jak ogólne otoczenie gospodarcze, zaufanie konsumentów, inflacja oraz stopy procentowe, znajdują się poza kontrolą Grupy. W okresach recesji lub spowolnienia gospodarczego z powodu konkurencji pomiędzy inwestorami i deweloperami trudniej jest utrzymać obecnych najemców i pozyskać nowych. Jeżeli Grupa nie będzie zdolna do wygenerowania lub wykorzystania popytu na swoje nieruchomości dzięki – na przykład – poprawie jakości usług świadczonych na rzecz swoich najemców lub właściwego motywowaniu zewnętrznych przedstawicieli ds. sprzedaży, redukcja współczynnika niewynajętych powierzchni lub renegotjacje stawek czynszu w korzystny sposób mogą być niemożliwe.

Jeżeli współczynnik niewynajętych powierzchni będzie wysoki i utrzyma się przez dłuższy czas, może spowodować ogólne obniżenie stawek czynszu płaconego przez najemców i znacznie utrudnić wzrost średnich stawek czynszu planowanych

przez Grupę. Powierzchnia niewynajęta powoduje również wzrost ogólnych kosztów operacyjnych Grupy ze względu na konieczność pokrycia kosztów generowanych przez puste nieruchomości lub powierzchnie. Każdy taki spadek przychodów z wynajmu lub wzrost kosztów operacyjnych może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Utrata kluczowych najemców może w istotny sposób wpłynąć na wyniki i działalność Grupy

Pozyskanie dobrych najemców a szczególnie najemców kluczowych (ang. *anchor tenants*), dla projektów handlowych Grupy jest niezwykle istotne dla zapewnienia sukcesu komercyjnego Grupy. Kluczowi najemcy odgrywają ważną rolę w generowaniu ruchu klientów oraz przyciąganiu innych mniejszych najemców. Grupa może napotkać trudności w zakresie pozyskiwania najemców w okresach spadku aktywności konsumentów albo w przypadku konkurencji z innymi obiektami. Ponadto rozwiązanie umowy najmu przez któregośkolwiek z kluczowych najemców może negatywnie wpłynąć na atrakcyjność projektu. W przypadku gdy najemca nie wywiązuje się z zawartej umowy najmu, ogłosi upadłość lub bankructwo, może nastąpić (tymczasowo lub długoterminowo) opóźnienie w płatnościach czynszu lub spadek wysokości dochodów z wynajmu, których skutków Grupa może nie skompensować z powodu trudności w znalezieniu odpowiedniego najemcy zastępczego. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie przedłużyć obowiązujących umów najmu z kluczowymi najemcami lub szybko zastąpić ich nowymi najemcami, może ponosić istotne koszty dodatkowe lub utracić część dochodów, co z kolei może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Grupa nie może zagwarantować, że w dalszym ciągu będzie generować przychody z najmu na obecnym poziomie

Realizacja przyszłych projektów w danych lokalizacjach, dostępność infrastruktury, oraz przychody z najmu w ciągu najbliższych lat są uzależnione od czynników, które częściowo są poza kontrolą Grupy. W związku z tym, kwoty przychodów z najmu uzyskiwane przez Grupę z nieruchomości biurowych i handlowych w przeszłości nie mogą być podstawą do przewidywania przyszłych przychodów. Chociaż trend przychodów z najmu zazwyczaj rozwijał się pozytywnie w przeszłości, nie można zagwarantować, że trend ten utrzyma się w przyszłości. Przychody z najmu mogą także zmniejszyć się w wyniku sprzedaży nieruchomości przez Grupę. Mniej korzystny lub negatywny rozwój trendu przychodów z najmu i zysków może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Grupa nie może zagwarantować opłacalności swoich projektów

Grupa obecnie posiada kilka projektów, które ponoszą straty, przede wszystkim ze względu na niewystarczającą poziom wynajętej powierzchni i wysokość płaconych stawek czynszu. Do projektów takich należą między innymi: Galleria Pietra Neamt, Galleria Buzau, Galleria Arad i Galleria Suceava w Rumunii, Galleria Stara Zagora w Bułgarii, jak również Avenue Mall Osijek w Chorwacji. Grupa nie jest obecnie w stanie przyciągnąć nowych najemców ani podwyższyć stawek czynszu, ze względu na czynniki leżące poza jej kontrolą w szczególności ze względu na istniejące warunki rynkowe. Nie ma pewności, że Grupa będzie w stanie sprzedać te projekty w najbliższym czasie lub zrestrukturyzować je w celu ograniczenia strat. Nie można także wykluczyć, że Grupa uzna sprzedaż lub tymczasowe zamknięcie tych nieruchomości za bardziej uzasadnione komercyjnie rozwiązanie, nie można także zapewnić, że takie działania pozwolą Grupie odpowiednio szybko ograniczyć straty. Ponadto inne projekty Grupy mogą również zacząć generować straty w przyszłości. Każde z takich wydarzeń może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, kondycję finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Rozwiązanie lub wygaśnięcie umów najmu lub niemożność wynajęcia obecnie niewynajętej powierzchni może mieć długotrwały niekorzystny wpływ na rentowność Grupy i wartości jej portfela

Kluczowym dla rentowności Grupy w dłuższej perspektywie jest stan, w którym nieruchomości będące jej własnością są wynajmowane, o ile jest to tylko możliwe, w sposób nieprzerwany. To samo odnosi się do utrzymania wyceny nieruchomości posiadanych przez Grupę, a tym samym wyceny całego portfela. W zakresie rozwiązywania i wygaszających umów najmu, Grupa nie może zagwarantować, że dane nieruchomości zostaną natychmiast ponownie wynajęte. Wzrost wskaźnika niewynajętych powierzchni spowoduje obniżkę przychodów z wynajmu istniejących nieruchomości i niższą wycenę nieruchomości i całego ich portfela Grupy. Oczekiwany poziom niewynajętych powierzchni jest już odzwierciedlony w okresowych Raportach z Wyceny, które są sporządzane co kwartał. Zarówno niewynajęte powierzchnie, które nie mogą być natychmiast wynajęte ponownie oraz stałe koszty ich utrzymania będą miały istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jest sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Nieruchomości Grupy mogą ponieść szkody z powodu nieodkrytych usterek lub wpływu czynników zewnętrznych

Nieruchomości Grupy mogą ponieść szkody z powodu nieodkrytych usterek lub ze względu na wpływ czynników zewnętrznych (np. trzęsienia ziemi, powódzie, osuwiska lub szkody górnicze). Oprócz poważnego zagrożenia zdrowia i związanych z tym kosztów, Grupa może być również zobowiązana do zapłaty za zbiórkę i utylizację niebezpiecznych substancji, jak również ponieść koszty powiązanych prac konserwacyjnych i remontowych, bez możliwości przeniesienia tych kosztów na osoby trzecie. Wystąpienie takiego ryzyka może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Jeżeli dana nieruchomość jest w trakcie remontu lub modernizacji, nie ma pewności, że każda przestrzeń, która nie została uprzednio wynajęta, zostanie wynajęta lub w inny sposób wykorzystana w trakcie lub po fazie remontowej czy modernizacyjnej na odpowiednich warunkach. Takie wydarzenia mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Grupa może nie uzyskać odpowiednich informacji na temat ryzyk odnoszących się do zakupów nieruchomości w przyszłości lub może popełnić błędy w ich ocenie

Nabycie nieruchomości wymaga dokładnej analizy czynników wpływających na jej wartość. Taka analiza składa się z wielu elementów oraz w części opiera się na subiektywnych ocenach i założeniach. Możliwe jest, że przy podejmowaniu decyzji o kupnie Grupa lub jej usługodawcy niewłaściwie ocenią poszczególne aspekty danego projektu lub, że oceny, na których Grupa opiera swoją decyzję są niedokładne lub powstały na podstawie założeń, które okażą się błędne. Takie błędy w osądzie mogą doprowadzić do niewłaściwej analizy i wyceny nieruchomości przez Grupę i mogą wyjść na jaw dopiero na późniejszym etapie realizacji inwestycji, co może spowodować konieczność obniżenia kwoty wyceny lub do utworzenia rezerwy na wysokość przewidywanych strat. Grupa nie może także zagwarantować, że usługodawca wybrany do przeprowadzenia analizy ekonomiczno-finansowej (*due diligence*) przy zakupie nieruchomości zidentyfikuje wszystkie zagrożenia związane z daną nieruchomością. Ponadto Grupa nie może zagwarantować, że będzie miała regres do sprzedawcy nieruchomości w związku z zatajeniem określonego ryzyka lub informacji. Jeżeli Grupa nie pozna tych ryzyk, może to doprowadzić do niekorzystnych skutków gospodarczych i finansowych dla Grupy. Grupa nie może zagwarantować, że będzie mogła dochodzić naprawienia szkód od danego sprzedawcy za nieujawnianie tego typu ryzyk. Występowanie jednego lub kilku takich czynników ryzyka może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, sytuację finansową, wyniki działania i cenę Akcji.

Grupa może nie mieć możliwości ukończenia swoich projektów, z których wiele jest jeszcze na etapie planowania

Budowa części projektów Grupy nie została jeszcze rozpoczęta. Zdolność Grupy do rozpoczęcia i zakończenia realizacji tych projektów zależy od szeregu czynników, z których niektóre są poza jej kontrolą, a w szczególności od możliwości uzyskania wymaganych pozwoleń, finansowania zewnętrznego, zaangażowania rzetelnych wykonawców oraz pozyskania odpowiednich najemców lub nabywców. Ponadto realizacja niektórych projektów może stać się nieopłacalna lub niewykonalna z powodów które są poza kontrolą Grupy, w tym zmiana warunków rynkowych - w szczególności spowolnienie na rynku nieruchomości i wzrost konkurencji, która może ograniczyć zdolność Grupy do pozyskania finansowania dla swoich projektów, zmniejszyć czynsze i ceny, zmiany kursów walut, które mogą znacząco zwiększyć koszty budowy; jak również ograniczone zasoby kapitałowe Grupy. Na przykład Grupa wstrzymała budowę centrum handlowego w Warnie w Bułgarii z powodu niewystarczającego popytu na powierzchnie handlowe oraz Grupa nie rozpoczęła realizacji projektu budowy centrum handlowego w Bukareszcie, ze względu na nie otrzymanie odpowiednich warunków zabudowy. Jeżeli Grupa nie ukończy projektów w terminie, może być zobowiązana do przedłużenia terminu spłaty zaciągniętego finansowania, a nie ma pewności, że banki zapewniające takie finansowanie wyrażą na to zgodę. Ponadto wartość działki może się zmniejszyć w wyniku budowy, która została zawieszona, a zdolność Grupy do zbycia takiej nieruchomości może być ograniczona. Fakt, że Grupa nie zakończy realizacji projektów w terminie lub nie ukończy ich w ogóle, może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Grupa może ponosić wyższe koszty lub doświadczać opóźnień w realizacji swoich projektów lub wycofać się z nich całkowicie, jeżeli nie zdoła zatrudnić generalnych wykonawców budowy na warunkach uzasadnionych komercyjnie albo w ogóle, lub jeżeli zatrudnieni przez nią generalni wykonawcy nie zrealizują budowy projektów Grupy zgodnie z przyjętymi standardami, w terminie lub w ramach budżetu

Grupa zleca budowę swoich projektów generalnym wykonawcom. Powodzenie realizacji budowy projektów zależy od zdolności Grupy do zatrudnienia generalnych wykonawców, którzy realizują projekty zgodnie z przyjętymi standardami jakości i bezpieczeństwa, na komercyjnie uzasadnionych warunkach, w uzgodnionych terminach oraz w ramach zatwierdzonego budżetu. Brak możliwości zatrudnienia generalnych wykonawców na komercyjnie uzasadnionych warunkach może skutkować wzrostem kosztów. Całkowity brak możliwości zatrudnienia generalnych wykonawców w ogóle może spowodować opóźnienia realizacji projektów lub ich zaniechanie. Z powodu niedotrzymania przez generalnych wykonawców przyjętych standardów jakości i bezpieczeństwa lub nieukończenia budowy w terminie lub w ramach uzgodnionego budżetu mogą wzrosnąć koszty realizacji przedsięwzięcia, wystąpić opóźnienia w jego realizacji, a także pojawić się roszczenia wobec Grupy. Ponadto wyżej wspomniane zdarzenia mogą negatywnie wpływać na wizerunek Grupy i możliwości sprzedaży ukończonych projektów. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie uzgodnić z generalnymi wykonawcami lub podwykonawcami zapewniającymi odpowiednie warunki umowne lub wykonają oni pracę wadliwie, może to mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Siła finansowa i płynność generalnych wykonawców Grupy może okazać się niewystarczająca w przypadku znacznego pogorszenia koniunktury na rynku nieruchomości, co z kolei mogłoby doprowadzić do ich upadłości. Chociaż większość umów zawieranych przez Spółki Zależne z generalnymi wykonawcami przewiduje odszkodowanie dla spółek zależnych w przypadku jakichkolwiek roszczeń wysuwanych przez podwykonawców zatrudnionych przez takich generalnych wykonawców, nie ma pewności, że takie zapisy odszkodowawcze będą w pełni skuteczne, zwłaszcza jeśli takie odszkodowanie zostanie zakwestionowane na drodze procesowej. Grupa stara się wymagać od generalnych wykonawców zabezpieczenia wykonania zobowiązań wynikających z odpowiednich umów, w szczególności poprzez przedstawienie gwarancji bankowych. Jednak nie ma pewności, że takie gwarancje obejmą całość kosztów i szkód poniesionych przez Grupę w związku z niewywiązaniem się przez generalnych wykonawców z zawartych umów.

Uzależnienie Grupy od generalnych wykonawców i podwykonawców naraża Grupę na wszelkie ryzyka związane z niską jakością pracy takich wykonawców lub ich podwykonawców i pracowników oraz wadami konstrukcyjnymi budynków. Grupa może ponosić straty ze względu na konieczność zaangażowania wykonawców do naprawy wadliwych prac lub zapłaty odszkodowania na rzecz osób, które poniosły straty w związku z wadliwie przeprowadzonymi pracami. Ponadto istnieje możliwość, że takie straty lub koszty nie zostaną pokryte z ubezpieczenia Grupy, przez wykonawcę ani przez odpowiedniego podwykonawcę – w szczególności w przypadku architektów zatrudnionych przez generalnego wykonawcę, gdyż zarówno zakres ich odpowiedzialności, jak i siła finansowa są ograniczone w porównaniu z wartością projektów Grupy. Ewentualna niska jakość pracy generalnych wykonawców lub podwykonawców Grupy może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Grupa może być narażona na roszczenia z tytułu wad konstrukcyjnych, co może wpływać negatywnie na wizerunek Grupy i może mieć niekorzystny wpływ na jej sytuację konkurencyjną

Budowa, najem i sprzedaż nieruchomości mogą wiązać się z roszczeniami z tytułu wadliwych robót budowlanych, naprawczych lub innych oraz wpływać negatywnie na wizerunek Grupy. Grupa nie może zapewnić, że roszczenia tego typu nie zostaną zgłoszone wobec niej w przyszłości, lub że prace naprawcze, czy też inne, nie będą konieczne. Ponadto wszelkie roszczenia wniesione przeciwko Grupie, a także wiążąca się z nią utrata wizerunku nieruchomości lub projektów Grupy, niezależnie od tego, czy roszczenie będzie skuteczne, może mieć również istotny, niekorzystny wpływ na postrzeganie jej działalności, nieruchomości i projektów przez docelowych klientów, najemców lub inwestorów. Powyższe czynniki mogą niekorzystnie wpływać na zdolność Grupy do korzystnego wynajmowania i sprzedaży jej nieruchomości i projektów w przyszłości, co mogłyby mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, kondycję finansową, wyniki działalności oraz cenę Akcji.

Czynniki, na które Grupa ma ograniczony wpływ albo nie ma żadnego wpływu, mogą opóźnić realizację projektów Grupy lub wyrzucić na nie inny niekorzystny wpływ

Realizacja projektów Grupy może zostać opóźniona lub w inny sposób utrudniona przez, między innymi, następujące czynniki, nad którymi Grupa nie ma żadnej kontroli albo jej kontrola w stosunku do nich jest ograniczona:

- wzrost kosztów materiałów, kosztów zatrudnienia lub pozostałych kosztów mogący spowodować, że ukończenie projektu będzie nieopłacalne;
- siły natury, takie jak złe warunki atmosferyczne, trzęsienia ziemi i powodzie, mogące uszkodzić albo opóźnić realizację projektów;
- wypadki przemysłowe, pogorszenie warunków ziemnych (np. obecność wód podziemnych) oraz potencjalna odpowiedzialność z tytułu przepisów ochrony środowiska i innych właściwych przepisów prawa, przykładowo, związanych z zanieczyszczeniem gleby, znaleziskami archeologicznymi lub niewybuchami;
- akty terroru lub zamieszki, bunty, strajki lub niepokoje społeczne;
- naruszenia prawa budowlanego lub dotychczas nieodkryte, istniejące zanieczyszczenie gleby lub materiały budowlane, które zostaną uznane za szkodliwe dla zdrowia;
- zmiany obowiązujących przepisów prawa, regulaminów lub standardów, które wejdą w życie po rozpoczęciu przez Grupę etapu planowania lub budowy projektu, skutkujące poniesieniem przez Grupę dodatkowych kosztów lub powodujące opóźnienia w realizacji projektu; lub
- błędne metody realizacji budowy lub wadliwe materiały budowlane.

Niezdolność do zakończenia projektu budowlanego w terminie, w ramach budżetu lub w ogóle, z którejkolwiek z powyższych albo innych przyczyn może wpłynąć na wzrost kosztów lub opóźnić realizację projektu bądź spowodować zaniechanie jego realizacji, co może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub cenę Akcji.

Grupa podlega ogólnym rodzajom ryzyka, które mogą zwiększyć koszty lub opóźnić bądź uniemożliwić realizację projektów deweloperskich

Realizacja części projektów Grupy nie została jeszcze rozpoczęta a projekty te obecnie nie generują żadnych przychodów. Powodzenie realizacji tych projektów stanowi ważny czynnik przyszłego sukcesu Grupy i obejmuje wiele, w znacznym stopniu zmiennych czynników, które z natury podlegają ryzyku. Grupa jest w szczególności narażona na następujące rodzaje ryzyka związane z realizacją projektów:

- dodatkowe koszty budowy związane z projektem budowlanym, poniesione ponad kwotę pierwotnie uzgodnioną z generalnym wykonawcą;
- zmiana obowiązujących przepisów albo ich interpretacji lub praktyki stosowania (np. wzrost stawek podatku od towarów i usług, który wpływa na popyt na mieszkania);
- działania podejmowane przez organy administracji państwowej i samorządowej skutkujące nieprzewidzianymi zmianami w planach zagospodarowania przestrzennego i wymogach architektonicznych;
- ewentualne wady lub ograniczenia tytułu prawnego do działek lub budynków nabytych przez Grupę albo wady, ograniczenia lub warunki związane z decyzjami administracyjnymi dotyczącymi działek posiadanych przez Grupę;
- brak zdolności do pozyskania finansowania na korzystnych warunkach lub w ogóle dla poszczególnych projektów lub grupy projektów;
- potencjalne zobowiązania dotyczące nabytych gruntów, nieruchomości lub podmiotów posiadających nieruchomości, w stosunku do których Grupa może posiadać ograniczone roszczenia regresowe albo nie posiadać ich w ogóle;
- trudności związane z opuszczeniem działki przez jej dotychczasowych użytkowników;
- zobowiązania do zabudowy przylegających nieruchomości;
- brak możliwości uzyskania pozwolenia na budowę dla planowanego celu;
- fakt, że powierzchnia obiektów Grupy po zakończeniu budowy może różnić się od powierzchni planowanej; oraz
- zobowiązania dotyczące ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego w Polsce oraz w innych krajach, w których Grupa prowadzi działalność, jak również inne zobowiązania społeczne.

Powyższe czynniki oraz inne czynniki, nad którymi Grupa nie ma kontroli, mogą zwiększyć zobowiązania albo stworzyć trudności lub przeszkody w realizacji projektów Grupy. Jeżeli realizacja obiektu w terminie lub w ogóle nie będzie możliwa z którejkolwiek z powyższych przyczyn, może to spowodować wzrost kosztów lub opóźnienie realizacji albo zaniechanie projektu, co z kolei może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub cenę Akcji.

Grupa podlega ryzyku wynikającemu z realizacji swoich projektów mieszkaniowych

Grupa prowadzi działalność w zakresie budowy i sprzedaży nieruchomości mieszkalnych, co niesie ze sobą pewne rodzaje ryzyka, które mogą przewyższać pierwotne szacunki, opóźnienia w realizacji projektów, które mogą skutkować koniecznością zapłaty przez Grupę kary nabywcom mieszkań lub skutkować niższymi cenami otrzymanymi od nabywców, a także niższym niż oczekiwano poziomem sprzedaży gotowych mieszkań. Zanim inwestycje mieszkaniowe Grupy zaczną generować przychody, konieczne będzie poniesienie wysokich kosztów w celu nabycia gruntów, uzyskania niezbędnych pozwoleń i wybudowanie znacznej części infrastruktury projektu, doprowadzenie mediów i zbudowanie punktu sprzedaży. Na ogół, okres w którym planowana inwestycja zaczyna przynosić pierwsze przychody trwa kilka lat, a Grupa nie może zagwarantować, że takie inwestycje będą generować dodatnie przepływy pieniężne. Ponadto uzyskanie wymaganych pozwoleń i zezwoleń od organów państwa może być kosztowne i czasochłonne. Każdy z tych czynników może spowodować wzrost kosztów i opóźnienia realizacji przyszłych projektów, lub uniemożliwić realizację projektów już rozpoczętych, co powoduje utratę przychodów, utratę zainwestowanego kapitału lub obniżenie udziału w rynku. Budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych może również skutkować wniesieniem przeciwko Grupie roszczeń w związku z użytymi materiałami lub wadami w sprzedawanych nieruchomościach, w tym w związku z zastosowanymi materiałami lub wadami nieruchomości wybudowanych lub sprzedawanych przez Grupę lub przez osoby trzecie przez nią zatrudnione, takie jak np. architekci, inżynierowie i wykonawcy lub podwykonawcy budowlani. Ponadto, nawet jeżeli materiały wykorzystywane przez Grupę podczas realizacji inwestycji będą zgodne ze wszystkimi obowiązującymi przepisami w okresie ich zastosowania, prawo w tym zakresie może ulec zmianie. W rezultacie niektóre z materiałów używanych w przeszłości nie będą zgodnie z prawem dopuszczone do stosowania, co może narażać Grupę na ryzyko roszczeń wniesionych przez osoby, które pracowały lub które miały kontakt z takimi materiałami. Wszelkie roszczenia wniesione przeciwko Grupie w tym zakresie mogą skutkować kosztami postępowania i obsługi prawnej, jak również odpowiedzialnością za szkody. Potencjalne szkody mogą obejmować, między innymi, koszty naprawy, utraty mienia oraz koszty utraty zdrowia. Koszty ubezpieczenia od wad budowlanych, roszczeń z tytułu wad materiałów budowlanych oraz uszczerbku na zdrowiu są wysokie, a zakres ochrony oferowany przez towarzystwa ubezpieczeniowe jest ograniczony. W rezultacie, część lub wszystkie kategorie ryzyka finansowego związanego z materiałami budowlanymi i wadami budowlanymi mogą stać się wyłącznym zobowiązaniem Grupy i Grupa może być narażona na ryzyko straty przekraczającej dostępne limity jej polis ubezpieczenia od odpowiedzialności lub rodzaje ryzyka, które są wyłączone z ubezpieczenia.

Wystąpienie każdego z powyższych czynników może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub cenę Akcji.

Rynek hipotecznych kredytów mieszkaniowych wpłynie na poziom zakupów mieszkaniowych w krajach, w których Grupa prowadzi działalność

Popyt na nieruchomości mieszkaniowe może być uzależniony od polityki rządu dotyczącej dopłat lub ułatwień w dostępie do kredytów hipotecznych udzielanych niektórym grupom nabywców w celu zakupu niektórych rodzajów mieszkań. Na przykład w 2011 r. przyjęto w Polsce prawo zmieniające warunki uczestnictwa w programie mieszkaniowych kredytów hipotecznych z dopłatami rządowymi „Rodzina na swoim”, które ograniczyło maksymalną cenę metra kwadratowego mieszkań kwalifikujących się do dofinansowania w ramach programu, co stanowi krok w kierunku stopniowego wygaszenia programu. Podobny efekt wystąpił w wyniku zmian regulacyjnych, które miały miejsce w 2009 r. w Rumunii, zgodnie z którymi obniżono stawkę VAT od mieszkań o łącznej powierzchni nie większej niż 120 m² i o cenie nie wyższej niż 380 tys. RON, tym samym ograniczając popyt na większe i droższe mieszkania. Wszelkie zmiany w polityce rządu związane z ułatwieniami w finansowaniu kredytów hipotecznych mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

Wysoki popyt i wzrost cen mieszkań i domów w Polsce, Słowacji i Rumunii pomiędzy 2005 r. a 2008 r. był w dużej mierze efektem niskich stóp procentowych i wzrostem dostępności kredytów i pożyczek przeznaczonych na finansowanie zakupu mieszkań i domów. Wzrost stóp procentowych, pogorszenie sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych i rządowe ograniczenia wobec banków w zakresie udzielania kredytów i pożyczek spowodowały spadek popytu na mieszkania i domy, który to spadek może się utrzymywać. Z tego powodu zainteresowanie projektami mieszkaniowymi Grupy spadło i może podlegać dalszemu spadkowi. Ponadto banki ograniczają udzielanie nowych kredytów hipotecznych i podnoszą stopy procentowe. Znaczna popularność kredytów walutowych, w tym kredytów denominowanych w euro, oznacza, że spadek wartości lokalnych walut w stosunku do walut obcych może skutkować tym, że potencjalni nabywcy nowych mieszkań nie będą w stanie uzyskać finansowania, a klienci, którzy już zakupili mieszkania lub domy będą mieli trudności z ich spłatą.

Czynniki te mogą również zmniejszyć zapotrzebowanie na nowe mieszkania i domy. Zmniejszony popyt może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

W związku z brakiem wymaganej infrastruktury lokalnej i dostępu do mediów, realizacja projektów Grupy może zostać opóźniona lub zaniechana, lub też Grupa może nie uzyskać pełnej oczekiwanej wartości z ukończonych projektów

Projekty Grupy mogą być realizowane wyłącznie wtedy, gdy działki, na których są umiejscowione, mają zapewnioną wymaganą infrastrukturę techniczną (np. dostęp do dróg wewnętrznych, możliwość podłączeń do mediów czy określone procedury ochrony przeciwpożarowej i odpowiednie instalacje zapewniające tę ochronę). Jeżeli działka nie zapewnia wymaganej infrastruktury, to pozwolenie na użytkowanie dla projektu może zostać wydane dopiero w momencie, gdy zostanie ona zapewniona. Możliwe jest także, że odpowiednie organy administracji publicznej zobowiążą Grupę do stworzenia takiej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem, co może istotnie wpłynąć na koszty prac budowlanych. Organy publiczne mogą także uzależnić wydanie decyzji administracyjnych od wybudowania infrastruktury technicznej, która nie jest integralnie związana z samym projektem, lecz może być oczekiwana jako wkład inwestora w rozwój miejskiej lub gminnej infrastruktury.

Oprócz konieczności posiadania odpowiedniej infrastruktury w trakcie prac budowlanych, sukces i rentowność projektów Grupy po ich ukończeniu zależy od dostępności oraz jakości lokalnej infrastruktury i mediów. W niektórych przypadkach nakłady na budowę i konserwację infrastruktury mediów, sieci telekomunikacyjnych i systemów dróg lokalnych nie były ponoszone od dziesięcioleci, co skutkuje ich brakiem, przestarzałymi technologiami lub podatnością na awarie. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania istniejącej infrastruktury lokalnej i mediów niezbędne może być dokonanie ulepszeń, modernizacji lub wymiany. W związku ze wspomnianym wyżej brakiem konserwacji Grupa może okresowo borykać się z przerwami w dostawach energii elektrycznej i innych mediów. Nie można zapewnić, że poprawa infrastruktury w projektach Grupy oraz wokół nich albo infrastruktury zintegrowanej z takimi projektami nastąpi przed ukończeniem projektów lub że takie ulepszenia wystarczą do zapewnienia wsparcia dla ukończonych projektów. Powyższe czynniki mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub cenę Akcji.

Grupa może być narażona na odpowiedzialność wobec nabywców i osób trzecich po sprzedaży inwestycji

Jeżeli Grupa dokona sprzedaży swoich projektów, może być zobowiązana do udzielenia oświadczeń, gwarancji i podjęcia zobowiązań, a także zapłaty odszkodowań w przypadku gdy Grupa naruszy te oświadczenia, gwarancje i zobowiązania. Tym samym Grupa może stać się stroną sporów lub postępowań sądowych dotyczących powyższych postanowień i może zostać zobowiązana do dokonania płatności na rzecz osób trzecich, co mogłoby wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Zbycie nieruchomości Grupy może zmienić skład pro forma portfela Grupy

W rezultacie sprzedaży przez Grupę niektórych ze swoich nieruchomości, niektóre właściwości i cechy portfela Grupy mogą ulec zmianie pod względem podziału geograficznego, stosunku wartości zrealizowanych aktywów a wartością nieruchomości w budowie, a także podziału portfela na klasy aktywów (tj. nieruchomości handlowe, biurowe, mieszkaniowe i inne). W konsekwencji, różne wskaźniki charakteryzujące działalność Grupy i cykliczne przepływy środków pieniężnych pochodzących z przychodów z najmu mogą ulec zmianie. Czynniki te mogą wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Grupa podlega przepisom dotyczącym ochrony środowiska

Przepisy prawa w zakresie ochrony środowiska w krajach CEE i SEE przewidują zobowiązania do rekultywacji działek zanieczyszczonych substancjami niebezpiecznymi lub toksycznymi. Wspomniane przepisy prawa często ustanawiają zobowiązania bez względu na to czy właściciel danej działki wiedział o obecności takich substancji zanieczyszczających albo czy jest odpowiedzialny za dokonanie zanieczyszczenia. W takich okolicznościach odpowiedzialność właściciela, generalnie, nie jest ograniczona na mocy takich przepisów prawa a koszty ewentualnego dochodzenia, usunięcia lub rekultywacji mogą okazać się znaczące. Występowanie takich substancji na lub w jakimkolwiek obiekcie Grupy albo odpowiedzialność z tytułu nieusunięcia zanieczyszczenia takimi substancjami mogą negatywnie wpłynąć na możliwości Grupy w zakresie sprzedaży lub wynajęcia takich obiektów albo zaciągnięcia kredytu przy wykorzystaniu takich nieruchomości jako zabezpieczenia. Ponadto obecność niebezpiecznych lub toksycznych substancji w obiekcie może uniemożliwić, opóźnić lub ograniczyć

zabudowę lub przebudowę takiej nieruchomości, co mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Grupa może stać się stroną sporów prawnych i podlegać ryzyku z nich wynikającemu

Działalność Grupy związana jest z zakupem, wynajmem, sprzedażą i zarządzaniem nieruchomościami, w tym w ramach umów o współpracy, z którymi wiąże się ryzyko postępowań prawnych. Spory prawne, które indywidualnie są względnie mało istotne, mogą zostać połączone ze sporami opartymi na podobnych stanach faktycznych, w wyniku czego łączne zaangażowanie Grupy może stać się istotne dla jej działalności. Nieruchomości Grupy mogą być przedmiotem roszczeń a Grupa może zostać uznana za odpowiedzialną za zdarzenia na placach budowy, takie jak wypadki, urazy lub zgony swoich pracowników, pracowników swoich wykonawców lub innych osób odwiedzających place budowy. Inne spory, w jakie Grupa może być zaangażowana, obejmują w szczególności spory z poszczególnymi mieszkańcami, dotyczące wymiany lub konserwacji urządzeń lub wykończeń w lokalach mieszkalnych, spory związane z najmem oraz rozliczaniem opłat za media. Ze względu na specyfikę działalności Grupy, może być ona narażona na spory występujące na gruncie podobnych stanów faktycznych. W takiej sytuacji, w przypadku gdy wobec Grupy wydanych zostanie więcej niż jedno niekorzystne orzeczenie, łączny efekt takich orzeczeń może mieć istotny, niekorzystny wpływ na prowadzoną przez Grupę działalność, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji, nawet jeżeli każde z takich orzeczeń indywidualnie nie miałoby takiego istotnego wpływu.

W transakcjach na rynku nieruchomości przyjętą praktyką jest składanie przez sprzedającego oświadczeń i gwarancji w umowie sprzedaży dotyczącej niektórych aspektów nieruchomości. Zazwyczaj gwarancje składane przez sprzedawcę w umowie sprzedaży nie obejmują wszystkich ryzyk lub potencjalnych problemów, które mogą wyniknąć dla Grupy w związku z zakupem nieruchomości. Ponadto Grupa może nie być w stanie, z różnych powodów, w tym w szczególności w przypadku niewypłacalności sprzedającego, dochodzić swoich roszczeń na podstawie powyższych gwarancji. W takim przypadku Grupa może ponieść straty finansowe.

Co więcej, Grupa może być stroną postępowań prawnych w związku z formalnym naruszeniem warunków umów kredytowych oraz potencjalnym naruszeniem warunków innych umów kredytowych lub warunków emisji obligacji.

Ponadto jeśli nieruchomości Grupy staną się przedmiotem roszczeń ze strony osób trzecich i nie zostanie osiągnięte rozwiązanie czy porozumienie, roszczenia te mogą opóźnić, na dłuższy czas, planowane działania Grupy. Sytuacje te mogą obejmować na przykład roszczenia ze strony osób trzecich, dotyczące działek, na których Grupa wybudowała projekty, które następnie zamierza sprzedać, a także roszczenia ze strony osób trzecich dotyczące poszczególnych działek, które Grupa zamierza nabyć w celu realizacji danego projektu (na przykład działki sąsiadujące z działkami, które obecnie są jej własnością), co może opóźnić przejęcie tych działek przez Grupę.

Wystąpienie jednego lub kilku z wyżej wymienionych czynników ryzyka może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

W związku z wynajmem lub sprzedażą nieruchomości, Grupa może spotkać się z roszczeniami z tytułu wadliwości zapewnień, w odniesieniu do których Grupa nie ma prawa regresu

Grupa udziela różnego rodzaju gwarancji lub zapewnień przy wynajmowaniu nieruchomości, zwłaszcza w odniesieniu do braku wad jakościowych i prawa własności, jak również dotyczących istniejących zanieczyszczeń i portfela umów najmu. To samo odnosi się do sprzedaży nieruchomości. Grupa może zostać pociągnięta do odpowiedzialności za naruszenie tych gwarancji. Wady, których istnienia Grupa nie była świadoma, ale o których powinna była wiedzieć przy zawieraniu transakcji, stanowią szczególne zagrożenie. Ewentualne prawa Grupy do regresu wobec sprzedawców nieruchomości mogą być nie do wyegzekwowania z powodu niemożności dowiedzenia, że osoby odpowiedzialne za sprzedaż wiedziały lub powinny były wiedzieć o tych wadach, z powodu upływu terminu przedawnienia, z powodu niewypłacalności stron, do których skierowano roszczenia, bądź z innych powodów. Występowanie jednego lub kilku z wyżej wymienionych czynników ryzyka może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Grupa może posiadać niewystarczającą ochronę ubezpieczeniową

Posiadane przez Grupę polisy ubezpieczeniowe mogą nie zabezpieczać Grupy przed wszystkimi stratami, jakie Grupa może ponieść w związku z prowadzeniem swojej działalności. Ponadto niektóre rodzaje ubezpieczenia mogą być niedostępne na

uzasadnionych komercyjnie warunkach lub w ogóle. W związku z powyższym, posiadana przez Grupę ochrona ubezpieczeniowa może nie być wystarczająca, aby w pełni zrekompensować poniesione straty. Ponadto istnieje wiele rodzajów ryzyka, ogólnie związanego z katastrofami, takimi jak powódzie, huragany, ataki terrorystyczne lub wojny, których ubezpieczenie może być niemożliwe lub komercyjnie nieuzasadnione. Inne czynniki, takie jak inflacja, zmiany w prawie budowlanym oraz kwestie związane z ochroną środowiska także mogą spowodować, że wpływy z ubezpieczenia będą niewystarczające do naprawy lub odtworzenia nieruchomości w przypadku ich uszkodzenia lub zniszczenia. Grupa może ponieść znaczące straty lub szkody, za które może nie uzyskać pełnego odszkodowania lub nie uzyskać go w ogóle. W wyniku powyższego, Grupa może nie posiadać wystarczającej ochrony przed wszelkimi szkodami, które mogą zostać przez nią poniesione. W przypadku wystąpienia szkody nieobjętej ochroną ubezpieczeniową lub szkody przewyższającej sumę ubezpieczenia, Grupa może stracić kapitał zainwestowany w dany projekt będący przedmiotem tych strat, a także zakładany przyszły przychód z tego projektu. Grupa może także być zobowiązana do naprawy szkód poniesionych w wyniku zdarzeń, które nie podlegały ubezpieczeniu. Ponadto Grupa może także ponosić odpowiedzialność z tytułu zadłużenia lub innych zobowiązań finansowych związanych z uszkodzoną nieruchomością. Nie można zapewnić, że w przyszłości nie powstaną istotne szkody przewyższające limity ochrony ubezpieczeniowej. Wszelkie szkody nieobjęte ochroną ubezpieczeniową lub szkody przewyższające wartość ochrony ubezpieczeniowej mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Grupa konkuruje z innymi deweloperami i może nie być w stanie pozyskać odpowiednich lokalizacji dla realizacji swoich projektów, jak również pozyskać najemców dla swoich projektów komercyjnych

Grupa konkuruje na rynku z innymi podmiotami inwestującymi w nieruchomości i deweloperami. Konkurencja na rynku może, między innymi, doprowadzić do wzrostu cen gruntów lub kosztów realizacji pozyskanych projektów. Zadowalający rozwój i rentowność Grupy zależy, między innymi, od zdolności nabycia atrakcyjnych gruntów po konkurencyjnych cenach oraz efektywnego wykorzystania możliwości ich zabudowy. Jeśli dana lokalizacja podlega negatywnemu wpływowi ze strony konkurencyjnego projektu w tym samym rejonie oddziaływania, możliwe jest opóźnienie lub zaniechanie realizacji danego projektu. W takich przypadkach, nie istnieje gwarancja, że Grupa będzie mogła wykorzystać daną działkę na cele alternatywnego projektu lub ją sprzedać. Ponadto w przypadku konkurencji o najemców ze strony innych projektów, Grupa może mieć trudności z pozyskaniem najemców lub zawieraniu umów najmu na komercyjnie atrakcyjnych warunkach. Wszystkie te czynniki mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Grupa jest uzależniona od ograniczonej liczby kluczowych członków jej kierownictwa

Sukces Grupy jest uzależniony od działań i wiedzy członków jej kierownictwa. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie zatrzymać kluczowych członków swojego kierownictwa, może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Braki w liczbie wykwalifikowanych pracowników i innych specjalistów może opóźnić realizację projektów Grupy lub podnieść ich koszty

Przy realizacji swoich projektów Grupa polega na wysoko wykwalifikowanym zespole pracowników, w tym na kluczowych członkach kadry zarządzającej i menadżerach poszczególnych projektów, menadżerach średniego szczebla, księgowych i innych specjalistach z zakresu finansów. Jeżeli Grupa nie zdoła pozyskać niezbędnych pracowników, braki w personelu mogą negatywnie wpłynąć na jej zdolność do prawidłowego zarządzania realizacją projektów i efektywnego zarządzania majątkiem lub zmusić Grupę do zapłaty wyższych wynagrodzeń w celu przyciągnięcia wykwalifikowanych specjalistów lub niezbędnych pracowników. Ponadto osiągnięcie przez Grupę sukcesu w przyszłości zależy od jej zdolności do zatrudnienia personelu wyższego szczebla, takiego jak menadżerowie z wieloletnim doświadczeniem w zakresie identyfikacji, nabywania, finansowania, budowy i sprzedaży jak również zarządzania projektami deweloperskimi oraz nieruchomościami inwestycyjnymi. Jeżeli Grupa nie zdoła pozyskać i utrzymać odpowiedniego personelu, może to wywrzeć istotny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz cenę Akcji.

Grupa może nie być w stanie osiągnąć oczekiwanych stóp zwrotu, jeśli rynki nieruchomości w krajach, w których Grupa prowadzi działalność osiągną stopień nasycenia i wzrośnie na nich konkurencja

Na każdym z rynków nieruchomości może dojść do sytuacji, w której podaż nieruchomości przewyższa popyt. Takie nasycenie rynku doprowadzi do wzrost liczby niewynajętych powierzchni lub spadek stawek czynszów na rynku i cen

sprzedaży. Ponieważ rynki nieruchomości komercyjnych w krajach CEE i SEE charakteryzują się głównie najmem krótkoterminowym, Grupa spodziewa się, że stawki czynszu spadną natychmiast w reakcji na postrzeganą nadpodaż powierzchni komercyjnej na tych rynkach. Jeżeli współczynnik niewynajętych powierzchni wzrośnie lub obniżone zostaną stawki czynszów najmu, Grupa może nie zrealizować oczekiwanych stóp zwrotu ze swoich projektów lub w ogóle nie być w stanie wynająć bądź sprzedać swoich nieruchomości, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub cenę Akcji.

Zmiany w przepisach podatkowych i ich interpretacji mogą wpłynąć na sytuację finansową Grupy i jej przepływy pieniężne

Przepisy prawa podatkowego są skomplikowane i niejasne oraz podlegają częstym i nieprzewidywalnym zmianom. Stosowaniu przepisów prawa podatkowego często towarzyszą zatem kontrowersje oraz spory, które zazwyczaj rozstrzygane są dopiero przez sądy administracyjne (podatkowe). Dodatkowo, praktyka stosowania prawa podatkowego nie jest jednolita a w orzecznictwie sądów administracyjnych (podatkowych) w zakresie prawa podatkowego występują istotne rozbieżności. Ponadto przepisy prawa podatkowego nie regulują wprost zasad określających możliwość, sposób i czas rozpoznawania przychodów oraz kosztów w przypadku wielu zdarzeń i czynności prawnych oraz faktycznych, ani kwestii wynikających z faktu, że grupy spółek działają w kilku krajach, jak również nie określają w sposób jednoznaczny zasad opodatkowania innymi podatkami, w tym podatkiem od towarów i usług.

Z uwagi na powyższe nie można wykluczyć potencjalnych sporów z organami podatkowymi a w rezultacie zakwestionowania przez organy podatkowe prawidłowości rozliczeń podatkowych podmiotów wchodzących w skład Grupy w zakresie nieprzedawnionych zobowiązań podatkowych oraz określenia zaległości podatkowych tych podmiotów.

Przykładowo, zmiany stawek podatku miały i mogą w przyszłości mieć wpływ na popyt na nieruchomości Grupy.

Ponadto spółki w Grupie zawarły i realizują liczne transakcje z podmiotami powiązanymi. Pomimo podejmowania przez spółki z Grupy wszystkich środków wymaganych dla zachowania warunków rynkowych w przypadku transakcji z podmiotami powiązanymi, nie można zagwarantować, że nie dojdzie do potencjalnych sporów z organami podatkowymi na tym tle, w efekcie dokonania przez organy podatkowe odmiennej oceny warunków oraz skutków prawnych transakcji z podmiotami powiązanymi a w konsekwencji próby nałożenia dodatkowych zobowiązań podatkowych, co może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub cenę Akcji.

Grupa może ponosić odpowiedzialność za zobowiązania podatkowe sprzedawcy nabytej przez Grupę nieruchomości lub innego poprzednika prawnego

Jeżeli przeniesienie własności nieruchomości na Grupę stanowi przeniesienie spółki lub przedsiębiorstwa, w pewnych warunkach Grupa może ponosić zobowiązania z tytułu podatków i podatku u źródła w związku z działalnością przenoszonej spółki, pod warunkiem, że podatki zostały naliczone od początku ostatniego roku kalendarzowego przed przeniesieniem i zostały wyliczone lub zarejestrowane przez Grupę przed końcem roku następującego po rejestracji działalności gospodarczej. Odpowiedzialność ta obejmuje również wierzytelności organów państwa w zakresie zwrotów podatku. Wszelka odpowiedzialność jest ograniczona do portfela przejętych nieruchomości. Odpowiedzialność ta może jednak mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności oraz cenę Akcji.

Działalność Grupy jest kapitałochłonna i może dojść do sytuacji, w której dodatkowe finansowanie może być niedostępne na korzystnych warunkach

Grupa ponosi znaczące wydatki na zakup gruntów oraz pokrycie kosztów budowy infrastruktury oraz kosztów budowlanych i projektowych. Działalność Grupy wymaga znaczących kwot pieniężnych oraz finansowania zewnętrznego. Potrzeby kapitałowe Grupy zależą od wielu czynników, w szczególności od warunków rynkowych, które są poza kontrolą Grupy. Jeżeli parametry pozyskania niezbędnego jej kapitału będą znacząco odbiegały od obecnie zakładanych, konieczne może być pozyskanie przez Grupę dodatkowego finansowania. W przypadku wystąpienia trudności z pozyskaniem takiego dodatkowego finansowania, skala rozwoju Grupy oraz tempo osiągania przez nią określonych celów strategicznych może być wolniejsze od pierwotnie zakładanego. Nie jest pewne, czy Grupa będzie zdolna do pozyskania wymaganego finansowania, jeżeli zajdzie taka konieczność, ani czy środki finansowe zostaną uzyskane na warunkach korzystnych dla Grupy.

Ponadto umowy kredytów deweloperskich generalnie umożliwiają wykorzystanie środków z kredytów po osiągnięciu z góry ustalonych etapów realizacji budowy, wynajęciu określonych powierzchni lub sprzedaży określonej liczby mieszkań. Jeżeli Grupa nie osiągnie zakładanych celów, dostępność środków z kredytu może być opóźniona i spowodować dalsze opóźnienia harmonogramu realizacji budowy. Ograniczenia dostępu do źródeł finansowania zewnętrznego, jego opóźnienia, jak również warunki finansowania odbiegające od zakładanych mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności oraz cenę Akcji.

Naruszenie warunków umów kredytowych Grupy może pociągać za sobą nakaz sprzedaży nieruchomości lub zawieszenie wypłaty dywidendy zabraniające naruszeń zobowiązań z tytułu innych umów (cross-default) mogą zaostrzyć istniejące ryzyko

Warunki finansowania Grupy zawierają zobowiązania, które wymagają utrzymywania, m.in. określonych wskaźników finansowych. Naruszenie takich zobowiązań może skutkować powstaniem obowiązku natychmiastowej spłaty kredytu, w całości lub w części, wraz z wszelkimi powiązаныmi kosztami. W takiej sytuacji, Grupa może być zmuszona do sprzedaży części lub całości swoich nieruchomości, chyba że posiada wystarczające środki pieniężne lub inne umowy kredytowe, które może wykorzystać w celu dokonania takich płatności. Kredytodawca może być także uprawniony do sprzedaży takich nieruchomości lub zlecenia ich sprzedaży. Grupa może również zostać zobowiązana do zawieszenia wypłaty dywidendy w przypadku naruszenia zobowiązań wynikających z umów finansowania. Wszystkie powyższe czynniki mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

Niektóre umowy finansowania Grupy zawierają również postanowienia przewidujące tzw. naruszenia krzyżowe (ang. *cross-default*), tj. naruszenie jednej umowy powoduje automatycznie naruszenie drugiej umowy. W przypadku wystąpienia sytuacji niedotrzymania zobowiązań z jednej umowy finansowania, istnienie zapisów w zakresie naruszeń zobowiązań z tytułu innych umów w pozostałych umowach finansowania, może automatycznie uruchamiać niedotrzymanie zobowiązań w tych umowach. Jeśli takie postanowienia o niedotrzymaniu zobowiązań w innych umowach zostaną uruchomione, mogłoby to doprowadzić do znacznych strat dla Grupy i może znacznie zmniejszyć jej dostęp do kapitału, co może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Grupa może ponieść znaczne straty jeżeli naruszy zobowiązania wynikające z umów kredytowych a ponadto ograniczenia nałożone przez te umowy mogą uniemożliwić Grupie sprzedaż jej projektów

W celu zabezpieczenia swoich kredytów Grupa obciąża swoje aktywa hipoteką oraz ustanawia zastawy na udziałach w swoich podmiotach zależnych, udziela gwarancji i ustanawia negatywne zabezpieczenia na niezastawionych aktywach (tzw. *negative pledge*). Ponadto umowy kredytowe Grupy zawierają ograniczenia jej zdolności do rozporządzania niektórymi z jej kluczowych aktywów, co z kolei może być konieczne w celu zaspokojenia określonych zobowiązań finansowych. Grupa może nie dokonać spłaty kwoty głównej lub odsetek lub naruszyć zobowiązania zawarte w umowach kredytowych Grupy. W niektórych przypadkach Grupa może naruszyć zobowiązania w wyniku okoliczności będących poza kontrolą Grupy. Zobowiązania te mogą dotyczyć wymogów w zakresie utrzymania określonych wskaźników wartości kredytu do wartości zabezpieczenia i pokrycia obsługi kredytu. Naruszenie takich zobowiązań przez Grupę może skutkować utratą obciążonych hipoteką aktywów lub uznaniem jej zobowiązań płatniczych za wymagalne, wymagalnością gwarancji, wykonaniem postanowień o naruszeniach powiązanych (ang. *cross-default*) a efektem może być konieczność natychmiastowej spłaty kredytów albo utrudnienie lub uniemożliwienie zaciągnięcia kredytów w przyszłości. W takich okolicznościach Grupa może być także zmuszona, w dłuższym horyzoncie czasowym, do sprzedaży niektórych aktywów w celu zaspokojenia swoich zobowiązań kredytowych oraz opóźnić lub wstrzymać ukończenie projektów. Co więcej, Grupa może utracić niektóre ze swoich aktywów w wyniku postępowania egzekucyjnego z nieruchomości będących przedmiotem zabezpieczenia kredytów Grupy. Każde z wyżej opisanych zdarzeń może wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub cenę Akcji.

Grupa zostanie narażona na istotne straty jeżeli nie spełni zobowiązań oraz wymogów wynikających z jej umów kredytowych i leasingowych a ograniczenia nałożone przez te umowy mogą utrudnić lub uniemożliwić Grupie sprzedaż jej projektów

W celu zabezpieczenia swoich kredytów Grupa obciążyła swoje aktywa w przeszłości i może je także w przyszłości obciążać hipoteką albo ustanawiać zastawy na udziałach w swoich podmiotach zależnych, zawierać gwarancje i zobowiązywać się do nieustanawiania zastawów (tzw. *negative pledge*). Ponadto umowy kredytowe Grupy zawierają ograniczenia jej zdolności do rozporządzania niektórymi z jej kluczowych aktywów, co może być z kolei wymagane dla zaspokojenia niektórych

zobowiązań finansowych. Grupa może nie dokonać płatności kwoty głównej lub oprocentowania z tytułu kredytów Grupy lub naruszyć zobowiązania zawarte w umowach kredytowych Grupy. W niektórych przypadkach Grupa może naruszyć zapewnienia z powodu okoliczności, będących poza kontrolą Grupy. Okoliczności te mogą obejmować wymogi spełnienia określonych wskaźników wartości kredytu do wartości zabezpieczenia i pokrycia obsługi kredytu oraz kapitału obrotowego. Naruszenie takich zobowiązań przez Grupę może skutkować utratą obciążonych hipoteką aktywów lub uznaniem jej zobowiązań płatniczych za wymagalne w terminie natychmiastowym, uznaniem gwarancji zapłaty za wymagalne w terminie natychmiastowym, uruchomienie wykonanie postanowień o naruszeniach powiązanych (ang. *cross default*) a efektem może być utrudnienie lub uniemożliwienie zaciągnięcia kredytów w przyszłości. W takich okolicznościach Grupa może być także zmuszona, w dłuższym horyzoncie czasowym, do sprzedaży niektórych aktywów w celu zaspokojenia swoich zobowiązań kredytowych a ukończenie projektów, których powyższe okoliczności dotyczą, może zostać opóźnione albo ograniczone. W przeszłości Grupa nie dotrzymywała niektórych zobowiązań dotyczących utrzymywania wskaźników finansowych, czy też wskaźników wartości kredytu do wartości zabezpieczenia narzuconych przez umowy kredytowe. Nie można zagwarantować, że takie naruszenia nie wystąpią ponownie w przyszłości albo że Grupa będzie w stanie zaradzić im niezwłocznie lub w ogóle. Każde z wyżej opisanych zdarzeń może wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub cenę Akcji.

Grupa może nie być w stanie odnowić lub zrefinansować kredytów w terminie ich zapadalności lub może być w stanie odnowić lub zrefinansować takie kredyty jedynie na mniej korzystnych warunkach

Projekty Grupy są finansowane z kredytów udzielanych na określony okres. Grupa posiada w sumie 1.435.313 bieżących, krótkoterminowych zobowiązań w okresie do dnia 30 czerwca 2013 r. Grupa może nie być w stanie odnowić lub zrefinansować takich umów w części lub w całości lub może zostać zmuszona do zaakceptowania mniej korzystnych warunków refinansowania. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie odnowić kredytu lub zabezpieczyć sobie nowego finansowania, może zostać zmuszona do sprzedaży jednej lub większej liczby ze swoich nieruchomości biurowych w celu uzyskania niezbędnej płynności. Każda kombinacja wyżej wymienionych okoliczności miałaby istotny, negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. Brak możliwości sprzedaży nieruchomości, w przypadku jej konieczności, może zagrozić portfelowi Grupy, co może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności oraz cenę Akcji.

Grupa ponosi ryzyko związane z wahaniami kursów wymiany walut

Sprawozdania finansowe Grupy sporządzane są w Euro i Euro jest walutą funkcjonalną Spółki. Większość przychodów Grupy, szczególnie przychodów z tytułu czynszu, wyrażona jest w euro. Pewna część kosztów Grupy, takich jak niektóre pozycje kosztów budowlanych, koszty robocizny i wynagrodzeń dla określonych generalnych wykonawców, ponoszona jest w walutach odpowiednich rynków geograficznych, w tym Polski Złoty, Bułgarska Lewa, Korona Czeska, Chorwacka Kuna, Węgierski Forint, Rumuński Lej lub Serbski Dinar.

Chociaż spółki z Grupy w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego (tzw. *currency hedging*) i aby zmniejszyć niestabilność zwrotów z inwestycji spowodowanych wahaniami kursowymi, mogą zawierać umowy zabezpieczające takie ryzyko, między innymi poprzez transakcje na instrumentach pochodnych, pozyskiwać finansowanie dłużne denominowane w euro oraz zawierać umowy z wykonawcami określające wynagrodzenie wyrażone w euro, nie można jednak zapewnić, że takie transakcje hedgingowe będą w pełni skuteczne lub korzystne. Niektórzy wykonawcy Grupy zawierają umowy zabezpieczające ich ryzyko walutowe związane z faktem, że zawierają z Grupą umowy denominowane w euro, co np. może ograniczyć ich elastyczność dotyczącą rozwiązania kontraktu lub zmiany jego harmonogramu. Ponadto zważywszy że płatności należne z tytułu większości komercyjnych umów najmu Grupy są wyrażone jako równowartość kwoty w euro wyrażonej w lokalnej walucie, niektórzy najemcy Grupy, w szczególności najemcy powierzchni handlowych, mogą mieć trudności z wypełnieniem swoich zobowiązań płatniczych wynikających z takich umów najmu, jako że osiągają oni przychody w swoich walutach lokalnych. W związku z powyższym, wszelka istotna aprecjacja walut lokalnych wobec euro może znacznie obniżyć przychody Grupy wyrażone w walutach lokalnych i może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub cenę Akcji.

Grupa ponosi ryzyko związane z wahaniami stóp procentowych

Umowy kredytowe Grupy oprocentowane są w oparciu o zmienne stopy procentowe. Wysokość stóp procentowych jest w wysokim stopniu uzależniona od wielu czynników, włącznie z rządową polityką monetarną oraz krajowymi i

międzynarodowymi warunkami gospodarczymi i politycznymi a także innymi czynnikami poza kontrolą Grupy. Ryzyko stóp procentowych Grupy i zakres w jakim Grupa zabezpiecza to ryzyko jest zróżnicowane w podziale na obszary geograficzne na których grupa prowadzi działalność, jednakże zmiany stóp procentowych mogą zwiększyć koszt finansowania Grupy z tytułu istniejących kredytów a przez to wpłynąć na jej rentowność. Ewentualna konieczność zabezpieczenia ryzyka stóp procentowych jest rozpatrywana przez Grupę dla każdego przypadku indywidualnie, z wyłączeniem przypadków, w których zabezpieczenie stosownego ryzyka stóp procentowych jest wymogiem kredytodawców. Zmiany stóp procentowych mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub cenę Akcji.

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA
30 CZERWCA 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 30 czerwca 2012 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	30 czerwca 2012 (niebadane)	30 czerwca 2011 (niebadane)	31 grudnia 2011
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Nieruchomości inwestycyjne	12	7.203.651	7.762.436	7.525.737
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową		329.313	225.733	328.283
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	11	213.576	219.395	240.588
Pożyczki udzielone i inne należności		94.013	80.860	95.875
Rzeczowe aktywa trwałe		8.169	7.531	8.127
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego		34.542	49.051	36.584
Instrumenty pochodne		-	1.041	-
Wartość firmy		-	10.927	-
Pozostałe aktywa trwałe		460	379	521
		7.883.724	8.357.353	8.235.715
 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		 747.432	 971.945	 592.293
Aktywa obrotowe				
Zapasy		419.116	778.822	473.552
Należności		32.863	27.089	20.300
Naliczone przychody		1.513	1.060	2.628
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków		36.038	122.313	61.592
Należności z tytułu podatku dochodowego		5.527	5.637	5.428
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		17.109	35.337	19.929
Depozyty krótkoterminowe		137.538	79.780	164.133
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		882.174	360.751	625.949
		1.531.878	1.410.789	1.373.511
AKTYWA RAZEM		10.163.034	10.740.087	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 30 czerwca 2012 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	30 czerwca 2012 (niebadane)	30 czerwca 2011 (niebadane)	31 grudnia 2011
PASYWA				
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał podstawowy	14	21.937	21.937	21.937
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		1.021.867	1.021.867	1.021.867
Niezarejestrowany kapitał podstawowy	14	425.821	-	-
Kapitał zapasowy		90.890	76.295	77.346
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(150.666)	(112.959)	(153.926)
Różnice kursowe z przeliczenia		593.787	297.299	707.822
Zyski zatrzymane		1.577.399	2.681.551	1.612.150
		3.581.035	3.985.990	3.287.196
Udziały niekontrolujące		(103.225)	130.068	(90.981)
Kapitał własny razem		3.477.810	4.116.058	3.196.215
Zobowiązania długoterminowe				
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	13	4.223.204	4.661.966	4.545.824
Depozyty od najemców		24.302	17.824	19.880
Inne zobowiązania długoterminowe		7.052	5.697	296
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych		10.334	19.020	3.026
Instrumenty pochodne		204.274	171.850	356.767
Rezerwa na odroczony podatek dochodowy		544.206	505.325	545.987
		5.013.372	5.381.682	5.471.780
Zobowiązania przeznaczone do sprzedaży		-	417.648	-
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania		203.446	256.122	231.046
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	13	1.247.696	480.561	1.166.309
Zobowiązania finansowe		-	797	-
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		7.368	3.189	9.434
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		5.203	5.625	6.643
Instrumenty pochodne		187.617	40.014	91.688
Otrzymane zaliczki		20.522	38.391	28.404
		1.671.852	824.699	1.533.524
PASYWA RAZEM		10.163.034	10.740.087	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 sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku
 (w tysiącach PLN)

	Nota	<u>Okres sześciu miesięcy</u> <u>zakończony 30 czerwca</u> <u>(niebadane)</u>		<u>Okres trzech miesięcy</u> <u>zakończony 30 czerwca</u> <u>(niebadane)</u>		<u>Rok</u> <u>zakończony</u> <u>31 grudnia</u> <u>2011</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	
Przychody operacyjne	7	314.058	298.907	159.623	161.754	633.110
Koszty operacyjne	8	(112.652)	(113.235)	(55.056)	(64.201)	(240.778)
Zysk brutto z działalności		201.406	185.672	104.567	97.553	392.332
Koszty sprzedaży`		(12.981)	(13.119)	(5.506)	(7.198)	(29.502)
Koszty administracyjne	9	(39.440)	(52.609)	(21.307)	(33.550)	(85.984)
Zysk/strata z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	12	(39.579)	(139.913)	(49.338)	(196.300)	(1.022.069)
Utrata wartości projektów mieszkaniowych		(2.830)	(9.946)	(2.830)	(8.486)	(268.209)
Pozostałe przychody		1.032	660	435	-	1.895
Pozostałe koszty		(10.825)	(5.393)	(7.849)	(3.671)	(12.096)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych		96.783	(34.648)	18.172	(151.652)	(1.023.633)
Zysk/ strata z tytułu różnic kursowych		(1.223)	(7.176)	(4.012)	(14.298)	(35.546)
Przychody z tytułu odsetek		10.727	8.291	4.835	3.945	19.981
Koszty finansowe		(143.908)	(135.973)	(66.616)	(70.505)	(330.400)
Udział w zysku (stracie) jednostek stowarzyszonych		(21.951)	(3.883)	(19.445)	(397)	(17.983)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(59.572)	(173.389)	(67.066)	(232.907)	(1.387.581)
Podatek dochodowy		(18.746)	22.037	(23.888)	47.501	(79.615)
Zysk (strata) za rok		(78.318)	(151.352)	(90.954)	(185.406)	(1.467.196)
Przypadający/a:						
Akcjonariuszom jednostki dominującej		(34.751)	(104.463)	(60.930)	(145.677)	(1.173.864)
Akcjonariuszom niekontrolującym		(43.567)	(46.889)	(30.024)	(39.729)	(293.332)
Zysk na jedną akcję (PLN)	15	(0,15)	(0,44)	(0,25)	(0,61)	(4,91)
Rozwodniony zysk na jedną akcję (PLN)	15	(0,15)	(0,44)	(0,25)	(0,61)	(4,91)

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 sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku
(w tysiącach PLN)

<u>Nota</u>	<u>Okres sześciu miesięcy</u> <u>zakończony dnia 30 czerwca</u>		<u>Okres trzech miesięcy</u> <u>zakończony dnia 30 czerwca</u>		<u>Rok</u> <u>zakończony</u> <u>31 grudnia</u>
	2012 (niebadane)	2011 (niebadane)	2012 (niebadane)	2011 (niebadane)	2011
Zysk (strata) za okres/rok	(78.318)	(151.352)	(90.954)	(185.406)	(1.467.196)
Zysk/ (strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	(302)	68.544	6.218	(5.614)	13.691
Podatek dochodowy	(265)	(12.935)	(1.368)	1.085	(1.946)
Zysk/ (strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających	(567)	55.609	4.850	(4.529)	11.745
Różnice kursowe z przeliczenia transakcji zagranicznych	(111.184)	39.736	62.957	(20.857)	463.035
Całkowity dochód/ (strata) za okres/rok, netto	(190.069)	(56.007)	(23.147)	(210.792)	(992.416)
Przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej	(145.526)	(10.803)	11.474	(169.841)	(710.648)
Akcjonariuszom niekontrolującym	(44.543)	(45.204)	(34.621)	(40.951)	(281.768)

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

Globe Trade Centre S.A.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku
(w tysiącach PLN)

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 sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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	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	-	-	-	55.609	38.051	-	93.660	1.685	95.345
Zysk/(strata) za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku	-	-	-	-	-	(104.463)	(104.463)	(46.889)	(151.352)
Razem całkowity dochód za okres	-	-	-	55.609	38.051	(104.463)	(10.803)	(45.204)	(56.007)
Inne transakcje	-	-	(40)	-	-	-	(40)	765	725
Płatności w formie akcji własnych	-	-	1.709	-	-	-	1.709	-	1.709
Saldo na 30 czerwca 2011	21.937	1.021.867	76.295	(112.959)	297.299	2.681.551	3.985.990	130.068	4.116.058

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Niezarejestrowany kapitał podstawowy	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
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	3.260	(114.035)	-	(110.775)	(976)	(111.751)
Zysk/(strata) za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku	-	-	-	-	-	-	(34.751)	(34.751)	(43.567)	(78.318)
Całkowity dochód/ (strata) za okres	-	-	-	-	3.260	(114.035)	(34.751)	(145.526)	(44.543)	(190.069)
Inne transakcje	-	-	-	1.286	-	-	-	1.286	-	1.286
Emisja akcji, pomniejszona koszty emisji	-	-	425.821	-	-	-	-	425.821	-	425.821
Zakup akcji od udziałowców niekontrolujących (6)	-	-	-	11.753	-	-	-	11.753	32.299	44.052
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	505	-	-	-	505	-	505
Saldo na 30 czerwca 2012	21.937	1.021.867	425.821	90.890	(150.666)	593.787	1.577.399	3.581.035	(103.225)	3.477.810

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 sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku
 (w tysiącach PLN)

	<u>Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2012</u>	<u>Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2011</u>	<u>Rok zakończony 31 grudnia 2011</u>
	(niebadane)	(niebadane)	
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:			
Zysk / (strata) brutto	(59.572)	(173.389)	(1.387.581)
Korekty o pozycje:			
Aktualizacja wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	42.409	139.913	1.290.278
Udział w (zysku)/ stracie jednostek stowarzyszonych	21.951	3.883	17.983
(Zysk)/ strata z tytułu różnic kursowych, netto	(6.979)	-	14.621
Przychody finansowe	(10.727)	(8.291)	(19.981)
Koszty finansowe	143.908	135.973	330.400
Płatności w formie akcji własnych	7.891	4.069	(11.522)
Amortyzacja	1.490	1.704	2.295
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	140.371	103.862	236.493
Spadek, (wzrost) stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	4.122	7.469	7.630
Zmiana stanu zapasów	35.560	22.394	45.516
Wzrost, (spadek) stanu zaliczek otrzymanych	(4.470)	(12.549)	(23.817)
Wzrost, (spadek) stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(23.301)	(20.053)	25.835
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	152.282	101.123	291.657
Podatek dochodowy zapłacony	(5.043)	(5.061)	(12.248)
Środki pieniężne netto z/ (wykorzystane w) działalności operacyjnej	147.239	96.062	279.409
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(141.034)	(403.698)	(738.676)
Sprzedaż inwestycji w jednostkach współzależnych, po potrąceniu zbytych środków pieniężnych (b)	-	-	537.543
Nabycie udziałów w jednostkach stowarzyszonych	(841)	(791)	(1.603)
Nabycie jednostek zależnych, po potrąceniu przejętych środków pieniężnych (a)	-	(11.346)	(18.688)
Podatek/VAT od sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	(68.091)	(151.798)
Dywidendy otrzymane	-	6.650	6.930
Odsetki otrzymane	9.984	4.665	10.534
Koszty pozyskania najemców	(1.133)	(2.159)	(3.329)
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 sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku
(w tysiącach PLN)

Pożyczki udzielone	(573)	(2.048)	(7.461)
Splata udzielonych pożyczek	2.029	-	-
Środki pieniężne netto z/ (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(131.568)	(476.818)	(366.548)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:			
Wpływy z tytułu emisji akcji	440.759	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	170.940	261.991	874.234
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(232.691)	(220.679)	(723.083)
Splata zobowiązań finansowych	-	(1.617)	(2.509)
Odsetki zapłacone	(133.580)	(126.836)	(255.160)
Koszty pozyskania kredytów	(3.073)	(1.071)	(17.711)
Wzrost (spadek) depozytów krótkoterminowych	21.734	68.973	(956)
Środki pieniężne netto z/ (wykorzystane w) działalności finansowej	264.089	(19.239)	(125.185)
Różnice kursowe z przeliczenia	(23.535)	16.591	78.957
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	256.225	(383.404)	(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	882.174	375.912	625.949
Środki pieniężne zaklasyfikowane jako część aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	(15.161)	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu/roku jak w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej	882.174	360.751	625.949

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 sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku
 (w tysiącach PLN)

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

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (niebadane)	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Nieruchomości inwestycyjne	-	(94.523)	(117.556)
Kapitał obrotowy (po potrąceniu nabytych środków pieniężnych)	-	83.177	98.868
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych, pomniejszone o przejęte środki pieniężne (*)	-	(11.346)	(18.688)

* Wszystkie nabycia dotyczą aktywów

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

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (niebadane)	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 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 współzależnych	-	-	(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 30 czerwca 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 (PLN).

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 Grupy opisuje działalność gospodarczą Grupy, w tym także sytuację finansową, przepływy pieniężne, płynność oraz instrumenty kredytowe. Cele, zasady i procesy stosowane w Grupie mają na celu rozsądne zarządzanie ryzykiem kapitałowym, finansowym oraz ryzykiem płynności. Grupa 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 Grupy 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 dla spółek zależnych będzie udzielane 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 posiadane przez spółkę, co może wpłynąć na koszty operacyjne i dostępność finansowania bankowego w dającej się przewidzieć przyszłości.

Z wyjątkiem przypadków opisanych w nocie 13, na dzień 30 czerwca 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, przez co najmniej 12 miesięcy.

W związku z powyższym założeniem, Zarząd Spółki przygotowuje i aktualizuje prognozy przepływów pieniężnych od czasu do czasu. Ponieważ prognozy dotyczą przyszłości, przez co nierozłącznie wiążą się z niepewnością, Zarząd nie może zagwarantować zaistnienia wszystkich założeń, uważa jednak, że na datę sprawozdania finansowego są one wiarygodnie osiągalne.

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 30 czerwca 2012 roku nie wystąpiła dodatkowa istotna utrata wartości aktywów.

3. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych (ciąg dalszy)

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

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

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

4. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki (ciąg dalszy)

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 niezatwierdzone 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 niezatwierdzone 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 niezatwierdzone 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 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 niezatwierdzone przez UE,

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 niezatwierdzone 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,

Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2012 roku) zmiany mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,

4. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki (ciąg dalszy)

MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2013 lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,

MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2013 lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,

Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12 Przepisy przejściowe – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony 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,

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 sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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	30 czerwca 2012	30 czerwca 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 Poznan")	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. Sp. z o.o. (previously GTC Sonata)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC GK Office Sp. z o.o. ("GTC GK Office ")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Rodamco CHI Sp. z o.o. ("Rodamco CHI") (*)	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 Wilanow Sp. z o.o. („CH Wilanow”) (*)	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%	100%
Mieszkania Światowida sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	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 sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku
Dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 czerwca 2012	30 czerwca 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%

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku
Dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

* Konsolidacja metodą proporcjonalną
** Dalsza informacja w notcie 6

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 czerwca 2012	30 czerwca 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%	100%	100%
Operetico Enterprises Ltd.	GTC Romania	Cypr	66,7%	66,7%	66,7%
Bucharest Tower Investments B.V.	GTC Romania	Holandia	100%	100%	100%
Ana Tower Offices S.R.L. (*)	Bucharest Tower Investments B.V.	Rumunia	50%	50%	50%
Deco Intermed S.R.L.	Operetico Enterprises Ltd.	Rumunia	66,7%	66,7%	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 sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku
Dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 czerwca 2012	30 czerwca 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	30 czerwca 2012	30 czerwca 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 sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku
Dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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.

W dniu 14 czerwca 2012 r. Spółka podpisała umowy wstępne z Calobra Investments Sp. z o.o. będącej częścią Allianz Real Estate Group, dotyczącą sprzedaży projektu Platinum Business Park, składającego się z wszystkich budynków Platinum (od Platinum I do Platinum V). Całkowita kwota na jaką opiewały umowy wynosiła 738,9 mln PLN (173,4 mln euro) i będzie skorygowana w momencie podpisania umowy finalnej.

W czerwcu 2012 r. Spółka zakończyła z sukcesem emisję 100 mln akcji o łącznej wartości 425,8 mln PLN (99,7 mln euro), (wartość netto po pomniejszeniu o koszty emisji w wysokości 19,2 mln PLN (4,5 mln euro)). Nowe akcje zostały zarejestrowane w KRS w sierpniu 2012 roku.

7. Przychody operacyjne

Przychody operacyjne składają się z następujących pozycji:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (niebadane)	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Wynajem powierzchni biurowych i komercyjnych	208.665	198.427	104.901	103.182	412.783
Przychody z tytułu usług	63.899	59.318	33.757	32.786	118.914
Sprzedaż domów i mieszkań	41.494	41.162	20.965	25.786	101.413
	314.058	298.907	159.623	161.754	633.110

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

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

8. Koszty operacyjne

Koszty operacyjne obejmują następujące pozycje:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (niebadane)	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Koszty z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług	73.098	71.247	35.697	39.062	147.110
Koszt własny sprzedaży domów i mieszkań	39.554	41.988	19.359	25.139	93.668
	112.652	113.235	55.056	64.201	240.778

9. Koszty administracyjne

Koszty administracyjne odnoszą się do kosztów, które Spółka ponosi na sprawy pracownicze, księgowość, IT, wyceny, koszty umorzenia sprzętu biurowego, wykorzystanie powierzchni biurowej oraz media i materiały. Spółka ponosi koszty administracyjne związane z działalnością rozwojową, zarządzaniem majątkiem oraz czynnościami ogólnego zarządu. Ponadto koszty administracyjne zawierają rezerwę (pozycja niepieniężna) na program płatności w formie akcji własnych (patrz nota 14) pomimo tego, że opcje mogą nie skutkować wpływem środków pieniężnych i prawo ich realizacji może nie zostać wykonane.

Koszty administracyjne obejmują następujące pozycje:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (niebadane)	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Administracyjne	31.549	48.540	13.227	32.418	97.506
Rezerwa na płatności w formie akcji własnych	7.891	4.069	8.080	1.132	(11.522)
	39.440	52.609	21.307	33.550	85.984

10. 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 sześciu miesięcy zakończone dnia 30 czerwca 2012 roku (niebadany) i 30 czerwca 2011 roku (niebadany):

	Polska i Węgry		Rumunia i Bułgaria		Pozostałe kraje		Skonsolidowane	
	30 czerwca 2012	30 czerwca 2011	30 czerwca 2012	30 czerwca 2011	30 czerwca 2012	30 czerwca 2011	30 czerwca 2012	30 czerwca 2011
Powierzchnie biurowe i komercyjne	163.478	168.456	48.710	35.947	60.376	53.333	272.564	257.745
Powierzchnie mieszkalne	25.440	15.811	7.050	14.213	9.004	11.138	41.494	41.162
Przychody razem	188.918	184.276	55.760	50.160	69.380	64.471	314.058	298.907
Powierzchnie biurowe i komercyjne	31.523	36.201	23.801	21.248	17.774	13.798	73.098	71.247
Powierzchnie mieszkalne	18.522	14.992	8.481	17.207	12.551	9.789	39.554	41.988
Koszty razem	50.045	51.193	32.282	38.455	30.325	23.587	112.652	113.235
Powierzchnie biurowe i komercyjne	131.955	132.264	24.909	14.699	42.602	39.535	199.466	186.498
Powierzchnie mieszkalne	6.918	819	(1.431)	(2.994)	(3.547)	1.349	1.940	(826)

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

Wynik na sprzedaży	138.873	133.083	23.478	11.705	39.055	40.884	201.406	185.672
---------------------------	----------------	----------------	---------------	---------------	---------------	---------------	----------------	----------------

10. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku (niebadany) oraz rok zakończony 30 czerwca 2011 roku (niebadany):

	Polska i Węgry		Rumunia i Bułgaria		Pozostałe kraje		Skonsolidowane	
	30 czerwca 2012	30 czerwca 2011	30 czerwca 2012	30 czerwca 2011	30 czerwca 2012	30 czerwca 2011	30 czerwca 2012	30 czerwca 2011
Powierzchnie biurowe i komercyjne	82.614	86.302	25.370	20.505	30.674	29.161	138.658	135.968
Powierzchnie mieszkalne	10.220	10.426	5.019	10.969	5.726	4.391	20.965	25.786
Przychody razem	92.834	96.728	30.389	31.474	36.400	33.552	159.623	161.754
Powierzchnie biurowe i komercyjne	15.243	19.692	11.970	11.375	8.484	7.995	35.697	39.062
Powierzchnie mieszkalne	6.827	8.733	5.548	12.494	6.984	3.912	19.359	25.139
Koszty razem	22.070	28.425	17.518	23.869	15.468	11.907	55.056	64.201
Powierzchnie biurowe i komercyjne	67.371	66.610	13.400	9.130	22.190	21.175	102.961	96.906
Powierzchnie mieszkalne	3.393	1.693	(529)	(1.525)	(1.258)	470	1.606	647
Wynik na sprzedaży	70.764	68.303	12.871	7.605	20.932	21.645	104.567	97.553

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku (niebadany) oraz rok zakończony 31 grudnia 2011 roku:

	Polska i Węgry		Rumunia i Bułgaria		Pozostałe kraje		Skonsolidowane	
	30 czerwca 2012	31 grudnia 2011	30 czerwca 2012	31 grudnia 2011	30 czerwca 2012	31 grudnia 2011	30 czerwca 2012	31 grudnia 2011
Powierzchnie biurowe i komercyjne	163.478	339.274	48.710	79.075	60.376	113.348	272.564	531.697
Powierzchnie mieszkalne	25.440	47.087	7.050	30.440	9.004	23.886	41.494	101.413
Przychody razem	188.918	386.361	55.760	109.515	69.380	137.234	314.058	633.110
Powierzchnie biurowe i komercyjne	31.523	73.123	23.801	41.396	17.774	32.591	73.098	147.110
Powierzchnie mieszkalne	18.522	41.009	8.481	33.803	12.551	18.856	39.554	93.668
Koszty razem	50.045	114.132	32.282	75.199	30.325	51.447	112.652	240.778
Powierzchnie biurowe i komercyjne	131.955	266.151	24.909	37.679	42.602	80.757	199.466	384.587
Powierzchnie mieszkalne	6.918	6.078	(1.431)	(3.363)	(3.547)	5.030	1.940	7.745
Wynik na sprzedaży	138.873	272.229	23.478	34.316	39.055	85.787	201.406	392.332

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

11. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Inwestycje w jednostki stowarzyszone składają się z następujących pozycji:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (niebadane)	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Akcje/udziały	28.456	26.803	27.615
Wypłata dywidendy	-	(6.650)	-
Różnice kursowe z przeliczenia	9.278	9.698	10.668
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych, pomniejszony o dywidendę	(26.352)	16.629	(4.401)
Inwestycje w udziały/akcje	11.382	46.480	33.882
Udzielone pożyczki	202.194	172.915	206.706
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	213.576	219.395	240.588

12. 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 sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (niebadane)	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	5.912.890	5.865.182	5.877.056
Nieruchomości inwestycyjne w budowie w wartości godziwej	-	700.198	283.536
Nieruchomości inwestycyjne w budowie w cenie nabycia	1.290.761	1.197.056	1.365.145
Razem	7.203.651	7.762.436	7.525.737

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

12. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Zmiany stanu inwestycji w nieruchomości w okresach zakończonych dnia 30 czerwca 2012 roku, 30 czerwca 2011 roku oraz 31 grudnia 2011 roku kształtowały się następująco:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (niebadane)	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Wartość bilansowa na początek okresu	7.525.737	8.386.367	7.171.161	8.795.485	8.386.367
Skapitalizowane wydatki	161.928	323.749	85.132	167.162	636.662
Zakup udziałów w jednostkach zależnych	-	94.819	-	11.559	120.508
Utrata wartości	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości godziwej	(63.242)	(139.913)	(66.925)	(196.300)	(530.329)
Reklasyfikowane do zapasów	-	(4.551)	-	(4.551)	(458.237)
Sprzedaż	-	-	-	-	8.194
Reklasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży (*)	(157.089)	(947.077)	(157.089)	(947.077)	(592.293)
Sprzedaż	-	-	-	-	(953.230)
Różnice kursowe z przeliczenia	(263.683)	49.042	171.372	(63.842)	908.095
Wartość bilansowa koniec okresu	7.203.651	7.762.436	7.203.651	7.762.436	7.525.737

(*) Spółka zreklasyfikowała budynek biurowy Platinum 5, grunt należący do spółki Galati w Rumunii oraz część gruntu w Konstancinie do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży na podstawie podpisanych wstępnych umów sprzedaży.

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

12. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Aktualizacja wartości godziwej oraz utraty wartości kształtuje się następująco:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (niebadane)	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ukończonych w latach poprzednich	(89.543)	(21.392)	(79.492)	(96.687)	(309.186)
Wartość godziwa nowo ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	31.734	4.162	31.734	3.083	(208.684)
Wartość godziwa nieruchomości w budowie	19.474	(34.452)	455	(14.465)	(12.459)
Utrata wartości	(24.907)	(88.232)	(19.622)	(88.232)	(458.237)
Wartość godziwa aktywów przeznaczonych do sprzedaży i inne	23.663	-	17.587	-	(33.503)
	(39.579)	(139.913)	(49.338)	(196.300)	(1.022.069)

Założenia użyte przy wycenach na dzień 30 czerwca 2012 roku prezentowane na podstawie średniej ważonej przedstawiono poniżej:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (niebadane)	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2011
<u>Ukończone nieruchomości inwestycyjne</u>			
Średnia stawka czynszu/ m2 (PLN) (*)	66,22 / 15,6	71,15/18	65,5 / 15,9
Średnia stopa kapitalizacji	8.4%	8%	8,1%
ERV/ m2 (PLN) (*)	66,65 / 15,7	69,18/17,5	66,7 / 16,2
Średnia powierzchnia niewynajęta	12%	16%	13%
<u>Nieruchomości inwestycyjne w budowie</u> <u>(tylko aktywa w wartości godziwej)</u>			
Średnia stopa kapitalizacji	-	8,6%	8,70%
Średni procent ukończenia	-	68%	53%

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

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

13. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje

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

	30 czerwca 2012	30 czerwca 2011	31 grudnia 2011
Obligacja seria 0414	727.918	720.000	727.991
Obligacja seria 0412	-	80.000	80.833
Obligacja seria 0513	353.131	350.000	353.066
Kredyt Pekao (GTC Galeria Kazimierz)	180.662	172.217	189.066
Kredyt WBK (Globis Poznan)	68.947	66.524	72.585
Kredyt WBK 1 (Galileo)	25.185	22.129	26.444
Kredyt WBK 2 (Newton)	47.974	40.360	49.269
Kredyt WBK 3 (Edison)	49.638	47.973	52.307
Kredyt BPH Bank (Globis Wrocław)	115.251	110.162	120.773
Kredyt ING (Nothus)	71.487	68.314	74.891
Kredyt ING (Zefirus)	71.487	68.314	74.891
Loan from Berlin Hyp (Corius)	55.397	-	-
Kredyt ING (Platinum 1)	83.338	79.664	87.320
Kredyt ING (Platinum 2)	83.338	79.664	87.320
Kredyt Berlin Hyp (Platinum 3)	81.817	78.138	85.686
Kredyt ING (Platinum 4)	89.709	54.856	94.171
Kredyt Berlin Hyp (Platinum 5)	42.617	-	12.623
Kredyt WBK (Kazimierz office)	122.257	116.074	127.703
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	456.053	435.353	477.575
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	115.665	112.107	122.906
Kredyt ING (Francuska)	75.110	100.745	79.038
Kredyt MKB (Centre Point I)	101.316	100.466	108.216
Kredyt MKB (Centre Point II)	118.844	117.664	126.771
Kredyt CIB (Metro)	92.794	90.093	98.018
Kredyt MKB (Spiral)	80.479	82.076	89.599
Kredyt Erste (Reinesance)	26.032	24.354	26.982
Kredyt MKB (Sasad Resort)	37.188	63.933	59.516
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC House)	63.386	65.181	68.682
Kredyt Erste Bank (19 Avenue)	115.055	59.950	63.823
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Block 41)	85.103	85.696	91.631
Kredyt Raiffeisen Bank (Green Dream)	16.487	15.520	17.195
Kredyt Unicredit (Felicity)	115.920	110.616	124.125
Kredyt RZBR (Rose Garden)	81.514	87.498	91.640
Kredyt Erste (Citygate)	418.417	315.938	439.153
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (NCC)	120.859	178.855	128.661
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Arad)	128.266	-	145.940
Kredyt MKB i Zagrabecka Banka (Eurostructor)	156.854	164.495	172.414
Kredyt EBOiR i Raiffeisenbank Austria (Osijek)	76.703	74.462	79.503
Kredyt MKB i OTP (Galeria Varna)	105.361	99.688	109.205
Kredyt EBOiR i Unicredit (Stara Zagora)	121.673	117.082	127.169
Kredyt EBOiR (Burgas)	64.316	8.460	54.706
Kredyt VUB Bank (Jarosova)	11.684	11.960	12.977
Kredyt Unicredit (Vinyard)	14.538	29.547	28.318
Pożyczki od udziałowców nie posiadających kontroli w spółkach zależnych	436.672	477.946	491.767
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(35.542)	(41.547)	(40.335)
	5.470.900	5.142.527	5.712.134

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

13. 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:

	30 czerwca 2012	30 czerwca 2011	31 grudnia 2011
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych:			
Obligacje seria 0414	7.918	-	7.991
Obligacje seria 0513	353.131	-	3.066
Obligacje seria 0412	-	80.000	80.833
Kredyt Pekao (GTC Galeria Kazimierz)	3.584	3.129	3.631
Kredyt WBK (Globis Poznań)	2.160	2.021	2.239
Kredyt WBK 1 (Galileo)	2.067	1.678	2.085
Kredyt WBK 2 (Newton)	1.862	1.399	1.824
Kredyt WBK 3 (Edison)	1.673	1.537	1.721
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	3.358	3.141	3.480
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	9.984	8.699	9.849
Kredyt BPH Bank (Globis Wrocław)	2.616	2.340	2.672
Kredyt ING (Nothus)	1.926	1.435	1.590
Kredyt ING (Zefirus)	1.926	1.435	1.590
Loan from Berlin Hyp (Corius)	426	-	-
Kredyt ING (Platinum 1)	83.338	1.698	87.320
Kredyt ING (Platinum 2)	83.338	1.698	87.320
Kredyt Berlin Hyp (Platinum 3)	81.817	1.595	85.686
Kredyt ING Platinum 4	89.709	1.794	94.171
Kredyt Berlin Hyp (Platinum 5)	42.617	-	-
Kredyt WBK (Kazimierz office)	1.790	1.539	2.010
Kredyt ING (Francuska)	2.301	1.511	-
Kredyt MKB (Centre Point I)	6.285	5.681	6.404
Kredyt MKB (Centre Point II)	6.929	6.482	7.182
Kredyt Erste (Reinesance)	26.032	24.354	26.982
Kredyt MKB (Sasad Resort)	-	63.933	59.516
Kredyt CIB (Metro)	3.648	3.285	3.710
Kredyt MKB (Spiral)	7402	15.639	12.486
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC House)	6.072	5.785	5.963
Kredyt Erste Bank (19 Avenue)	2.987	4.736	5.411
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Block 41)	6.942	6.080	6.961
Kredyt EBOiR i Unicredit (Stara Zagora) (1)	121.673	3.249	127.169
Kredyt MKB i OTO (Galeria Varna)	2.676	2.232	109.205
Kredyt EBOiR (Burgas)	1.487	-	596
Kredyt MKB i Zagrabecka Banka (GTC Eurostructor)	18.980	20.615	19.672
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank Austria (Osijek)	7.670	4.413	5.963
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (NCC)	6.805	9.062	6.770
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Arad)	7.641	-	16.956
Kredyt Erste (Citygate)	10.517	11.960	10.600
Kredyt RZBR (Rose Garden)	81.514	19.726	91.640
Kredyt Unicredit (Felicity)	115.920	110.616	124.125
Kredyt Raiffeisen Bank (Green Dream)	16.487	15.520	17.195
Kredyt VUB Bank (Jarosova)	1.440	997	1.435
Kredyt Unicredit (Vinyard)	14.538	29.547	28.318
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(3.490)	-	(7.027)
	1.247.696	480.561	1.166.309

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku
Dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

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

	30 czerwca 2012	30 czerwca 2011	31 grudnia 2011
Długoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:			
Obligacje seria 0414	720.000	720.000	720.000
Obligacje seria 0513	-	350.000	350.000
Kredyt Pekao (GTC Galeria Kazimierz)	177.078	169.088	185.435
Kredyt WBK (Globis Poznań)	66.787	64.503	70.346
Kredyt WBK 1 (Galileo)	23.118	20.451	24.359
Kredyt WBK 2 (Newton)	46.112	38.961	47.445
Kredyt WBK 3 (Edison)	47.965	46.436	50.586
Kredyt BPH Bank (Globis Wrocław)	112.635	107.822	118.101
Kredyt ING (Nothus)	69.561	66.879	73.301
Kredyt ING (Zefirus)	69.561	66.879	73.301
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	54.971	-	-
Kredyt ING (Platinum 1) (2)	-	77.966	-
Kredyt ING (Platinum 2) (2)	-	77.966	-
Kredyt Berlin Hyp (Platinum 3) (2)	-	76.543	-
Kredyt ING (Platinum 4) (2)	-	53.062	-
Kredyt Berlin Hyp (Platinum 5) (2)	-	-	12.623
Kredyt WBK (Kazimierz office)	120.467	114.535	125.693
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	446.069	426.654	467.726
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	112.307	108.966	119.426
Kredyt ING (Francuska)	72.809	99.234	79.039
Kredyt MKB (Centre Point I)	95.031	94.785	101.812
Kredyt MKB (Centre Point II)	111.915	111.182	119.589
Kredyt CIB (Metro)	89.146	86.808	94.308
Kredyt MKB (Sasad Resort)	37.188	-	-
Kredyt MKB (Spiral)	73.077	66.437	77.113
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC House)	57.314	59.396	62.719
Kredyt Erste Bank (19 Avenue)	112.068	55.214	58.412
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Block 41)	78.161	79.616	84.670
Kredyt RZBR (Rose Garden)	-	67.772	-
Kredyt Erste (Citygate)	407.900	303.978	428.553
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (NCC)	114.054	169.793	121.890
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Arad)	120.625	-	128.984
Kredyt MKB i Zagrebečka Banka (Eurostructor)	137.874	143.880	152.742
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank Austria (Osijek)	69.033	70.049	73.540
Kredyt MKB i OTP (Galeria Varna)	102.685	97.456	-
Kredyt EBOiR i Unicredit (Stara Zagora) (1)	-	113.833	-
Kredyt EBOiR (Burgas)	62.829	8.460	54.110
Kredyt VUB Bank (Jarosova)	10.244	10.963	11.541
Pożyczki od udziałowców nie posiadających kontroli w spółkach zależnych	436.672	477.946	491.767
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(32.052)	(41.547)	(33.307)
	4.223.204	4.661.966	4.545.824

1) W odniesieniu do 121,7 mln PLN (28,6 mln euro) pożyczki z EBOiR i Unicredit udzielonych spółce zależnej (Stara Zagora, Bułgaria), warunki umowy kredytowej dotyczące terminu zakończenia finansowanej kredytem inwestycji nie zostały spełnione na dzień bilansowy. W rezultacie, Spółka dokonała reklasyfikacji kredytu do zobowiązań krótkoterminowych. Dnia 5 lipca 2012 roku Spółka otrzymała od banku dokument odraczający datę zakończenia inwestycji do marca 2013 roku.

2) W odniesieniu do 380,8 mln PLN (89,4 mln euro) pożyczek udzielonych w ramach finansowania inwestycji Platinum 1-5, Spółka zawarła wstępną umowę sprzedaży inwestycji (patrz nota 6). W rezultacie budynki zostały zaprezentowane jako aktywa dostępne do sprzedaży, a powiązane z nimi pożyczki ujęte jako krótkoterminowa część pożyczek i kredytów długoterminowych.

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

14. Kapitał własny

Na dzień 30 czerwca 2012 roku struktura akcji Spółki przedstawiała się następująco:

Liczba akcji	Seria	Łączna wartość nominalna w PLN	Łączna wartość nominalna 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
100.000.000	I (przed zarejestrowaniem)	10.000.000	2.341.372

Wszystkie akcje dają te same prawa.

W czerwcu 2012 r. Spółka zakończyła z sukcesem emisję 100 mln akcji o łącznej wartości 425,8 mln PLN (99,7 mln euro), (wartość netto po pomniejszeniu o koszty emisji w wysokości 19,2 mln PLN (4,5 mln euro)). Nowe akcje zostały zarejestrowane w KRS w sierpniu 2012 roku.

Pozostałymi akcjonariuszami posiadającymi na dzień 30 czerwca 2012 r. więcej niż 5% wszystkich akcji, były następujące podmioty:

- ING OFE
- AVIVA OFE BZ WBK (previously Commercial Union OFE BPH CU WBK)
- Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU S.A.

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.

Kapitały rezerwowe są tworzone zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych.

14. Kapitał własny (ciąg dalszy)

Akcje fantomowe

Określeni członkowie kluczowej kadry kierowniczej Spółki są uprawnieni do 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).

W kwietniu 2012 r. zostały udzielone nowe akcje fantomowe nowym członkom kluczowej kadry kierowniczej, dodatkowo parametry akcji już istniejących uległy zmianie.

Na dzień 30 czerwca 2012 r. rozpoznano zobowiązanie z tego tytułu zakładając, że w stosunku do wszystkich akcji fantomowych ich realizacja nastąpi poprzez wydanie środków pieniężnych.

Koszty poniesione w poszczególnych okresach prezentowane są w poniższej tabeli:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (niebadane)	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Koszty z tytułu transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych	505	1.709	-	1.008	1.982
Koszty z tytułu transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych	7.386	2.360	8.080	124	(13.504)
	7.891	4.069	8.080	1.132	(11.522)

(*) Zmieniony na program rozliczany w środkach pieniężnych. Szczegóły poprzedniego programu zostały opisane w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2011.

Na dzień 30 czerwca 2012 r. ilości udzielonych akcji fantomowych przedstawiały się następująco:

Ostateczny termin wykonania	Ilość akcji fantomowych
31/12/2015	8.242.991
29/02/2016	2.183.767
31/12/2016	436.753
Total	10.863.511

Cena rozliczenia („strike”) dla wszystkich akcji fantomowych wynosi 8,36PLN/akcję. Na dzień 30 czerwca 2012 roku wszystkie akcje fantomowe mają wyższą cenę rozliczenia, niż cena rynkowa akcji. Obecnie zablokowanych jest 7.274.619 akcji.

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

15. Zysk na jedną akcję

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

	<u>Okres sześciu miesięcy zakończony</u> <u>30 czerwca</u>		<u>Okres trzech miesięcy zakończony</u> <u>30 czerwca</u>		<u>Rok</u> <u>zakończony 31</u> <u>grudnia 2011</u>
	<u>2012</u> <i>(niebadane)</i>	<u>2011</u> <i>(niebadane)</i>	<u>2012</u> <i>(niebadane)</i>	<u>2011</u> <i>(niebadane)</i>	
Zysk netto po opodatkowaniu (w PLN) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(34.751.000)	(104.463.000)	(60.930.000)	(145.677.000)	(1.173.864.000)
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	219.372.990	219.372.990	219.372.990	219.372.990	219.372.990
Zysk na jedną akcję (w PLN)	(0,16)	(0,48)	(0,28)	(0,66)	(5,35)
Czynnik korygujący wynikający z emisji akcji	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09
Skorygowany zysk na jedną akcję	(0,15)	(0,44)	(0,25)	(0,61)	(4,91)
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	219.372.990	219.695.076	219.372.990	219.598.727	219.372.990
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN)	(0,16)	(0,48)	(0,28)	(0,66)	(5,35)
Czynnik korygujący wynikający z emisji akcji	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09
Skorygowany rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN)	(0,15)	(0,44)	(0,25)	(0,61)	(4,91)

	<u>Okres sześciu miesięcy zakończony</u> <u>30 czerwca</u>		<u>Okres trzech miesięcy zakończony</u> <u>30 czerwca</u>		<u>Rok</u> <u>zakończony 31</u> <u>grudnia 2011</u>
	<u>2012</u> <i>(niebadane)</i>	<u>2011</u> <i>(niebadane)</i>	<u>2012</u> <i>(niebadane)</i>	<u>2011</u> <i>(niebadane)</i>	
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	219.372.990	219.372.990	219.372.990	219.372.990	219.372.990
Korekta dotycząca akcji fantomowych	-	328.086	-	225.737	-
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	219.372.990	219.695.076	219.372.990	219.598.727	219.372.990

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku
Dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

16. 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:

	30 czerwca 2012	30 czerwca 2011	31 grudnia 2011
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	
Środki pieniężne	11.591	13.012	15.839
Aktywa trwałe	629.867	586.688	646.832
Aktywa obrotowe (inne niż środki pieniężne)	7.368	8.938	9.660
Zobowiązania długoterminowe	(479.145)	(432.371)	(491.740)
Zobowiązania krótkoterminowe	(8.629)	(7.734)	(7.619)
Aktywa netto	161.052	168.533	172.972
Przychody (*)	19.098	186.795	329.131
Koszty (*)	(34.575)	(59.342)	(94.970)
Zysk netto za rok/okres	(15.477)	127.453	234.161

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

17. Zdarzenia po dacie bilansowej

Dnia 3 sierpnia 2012 roku Sąd Rejonowy Miasta Stołecznego Warszawa w Warszawie zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego z 21.937.299 PLN do 31.937.299 PLN poprzez emisję 100.000.000 akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku
Dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

18. 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 30 czerwca 2012 roku sporządzonego w euro.

w tysiącach Euro	30 czerwca 2012* (niebadane)	30 czerwca 2011* (niebadane)	31 grudnia 2011 roku
Przychody operacyjne	73.984	75.601	153.675
Zysk brutto z działalności operacyjnej	47.446	46.961	95.231
Zysk z działalności operacyjnej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/(kosztów) finansowych	22.838	8.451	(231.246)
Zysk za okres/ rok obrotowy przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	(10.235)	(26.233)	(270.364)
Aktywa razem	2.384.961	2.694.047	2.309.708
Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe razem	1.568.822	1.556.810	1.586.058
Kapitał własny	816.139	1.032.474	723.650
Aktywa obrotowe	359.486	353.883	310.974
Zobowiązania krótkoterminowe	392.333	206.867	347.202

* Zaprezentowane przychody i zyski obejmują okres sześciu miesięcy zakończony odpowiednio dnia 30 czerwca 2012 roku i 30 czerwca 2011 roku.

19. Inne

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 14 sierpnia 2012.

**Raport niezależnego biegłego rewidenta
z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku**

Dla Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A.

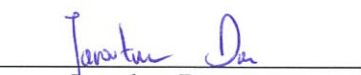
1. Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. („Grupa”), w której jednostką dominującą jest Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, ul Wołoska 5, obejmującego śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2012 roku, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 30 czerwca 2012 roku oraz dodatkowe noty objaśniające („śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).
2. Za zgodność śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską („MSR 34”) 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 śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości. Przeglądu dokonaliśmy głównie drogą analizy danych finansowych, wglądu w dokumentację, z której wynikają kwoty i informacje zawarte w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym 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 stwierdzić, że załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z MSR 34.

JD

5. Wydaliśmy również w dniu 14 sierpnia 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.

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

Warszawa, dnia 14 sierpnia 2012 roku

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

Formularz Qsr 2/2012

(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 II kwartał roku obrotowego 2012 roku.

16 sierpnia 2012 roku
(data przekazania)

WYBRANE DANE FINANSOWE (rok bieżący)	w tys. zł		w tys. EURO	
	II kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01.01.2012 do 30.06.2012	II kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01.01.2011 do 30.06.2011	II kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01.01.2012 do 30.06.2012	II kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01.01.2011 do 30.06.2011
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	9 208	10 124	2 171	2 552
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(14 759)	(28 291)	(3 480)	(7 131)
III. Zysk (strata) brutto	100 344	44 697	23 659	11 266
IV. Zysk (strata) netto	(71 115)	(53 413)	(16 768)	(13 463)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(84 611)	(49 602)	(19 950)	(12 503)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(12 967)	(144 175)	(3 057)	(36 341)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	386 296	-	91 082	-
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	288 718	(193 777)	68 075	(48 844)
IX. Aktywa razem	5 073 032	5 603 178	1 190 489	1 405 503
X. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 525 610	1 530 749	358 015	383 974
XI. Zobowiązania długoterminowe	1 270 628	1 269 390	298 178	318 414
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	124 076	103 684	29 117	26 008
XIII. Kapitał własny	3 547 422	4 072 429	832 474	1 021 529
XIV. Kapitał zakładowy	21 937	21 937	5 148	5 503
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)	(0,32)	(0,24)	(0,08)	0,10
XVII. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	(0,25)	(0,24)	(0,06)	0,10
XVIII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	16,17	18,56	3,79	4,81
XIX. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	16,17	18,53	3,79	4,80
XX. Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł / EUR)	-	-	-	-

BILANS	w tys. zł	stan na 30 czerwca 2012 koniec kwartału (rok bieżący)	stan na 31 marca 2012 koniec poprz. kwartału	stan na 31 grudnia 2011 (rok poprzedni)	stan na 30 czerwca 2011 koniec kwartału (rok poprzedni)
A k t y w a					
I. Aktywa trwałe		4 421 327	4 395 850	4 537 712	5 427 755
1. Wartości niematerialne i prawne		4	5	6	9
2. Rzeczowe aktywa trwałe		1 179	1 259	1 333	1 600
3. Należności długoterminowe		-	-	-	-
3.1. Od jednostek powiązanych		-	-	-	-
3.2. Od pozostałych jednostek		-	-	-	-
4. Inwestycje długoterminowe		4 420 144	4 394 586	4 536 373	5 426 146
4.1. Nieruchomości		-	-	-	-
4.2. Wartości niematerialne i prawne		-	-	-	-
4.3. Długoterminowe aktywa finansowe		4 420 144	4 394 586	4 536 373	5 426 146
a) w jednostkach powiązanych, w tym:		4 420 144	4 394 586	4 536 373	5 426 099
udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych wycenione zgodnie z metodą praw własności		857 925	826 766	880 293	1 772 626
- pożyczki dla jednostek powiązanych		3 562 219	3 567 820	3 656 080	3 653 473
b) w pozostałych jednostkach		-	-	-	47
- pozostałe pożyczki udzielone		-	-	-	47
- 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		651 705	295 256	382 922	175 423
1. Zapasy		-	-	-	-
2. Należności krótkoterminowe		10 765	8 531	6 259	5 580
2.1. Od jednostek powiązanych		7 501	7 959	6 170	4 428
2.2. Od pozostałych jednostek		3 264	572	89	1 152
3. Inwestycje krótkoterminowe		640 889	285 822	375 893	167 332
3.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		640 889	285 822	375 893	167 332
a) w jednostkach powiązanych		-	-	-	-
b) w pozostałych jednostkach		-	-	-	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		640 889	285 822	375 893	167 332
3.2. Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-	-	-
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		51	903	770	2 511
A k t y w a r a z e m		5 073 032	4 691 106	4 920 634	5 603 178

P a s y w a					
I. Kapitał własny		3 547 422	3 126 458	3 255 781	4 072 429
1. Kapitał zakładowy		21 937	21 937	21 937	21 937
2. Opłacony niezarejestrowany kapitał zakładowy		425 821	-	-	-
3. Akcje (udziały) własne (wielkość ujemna)		-	-	-	-
4. Kapitał zapasowy		756 156	756 156	755 651	755 378
5. Kapitał z aktualizacji wyceny		232 644	182 810	296 214	123 826
6. Pozostałe kapitały rezerwowe		-	-	-	-
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych		2 181 979	2 181 979	3 224 701	3 224 701
8. Zysk (strata) netto		(71 115)	(16 424)	(1 042 722)	(53 413)
9. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		-	-	-	-
10. Zaliczka na wypłatę dywidendy (wielkość ujemna)		-	-	-	-
II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		1 525 610	1 564 648	1 664 853	1 530 749
1. Rezerwy na zobowiązania		110 172	95 286	111 395	140 416
1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		110 172	95 286	111 395	140 416
1.2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		-	-	-	-
a) długoterminowa		-	-	-	-
b) krótkoterminowa		-	-	-	-
1.3. Pozostałe rezerwy		-	-	-	-
a) długoterminowe		-	-	-	-
b) krótkoterminowe		-	-	-	-
2. Zobowiązania długoterminowe		1 270 628	1 338 248	1 412 553	1 269 390
2.1. Wobec jednostek powiązanych		49 840	48 341	53 699	47 790
2.2. Wobec pozostałych jednostek		1 220 788	1 289 907	1 358 854	1 221 600
3. Zobowiązania krótkoterminowe		124 076	125 497	119 619	103 684
3.1. Wobec jednostek powiązanych		234	75	75	640
3.2. Wobec pozostałych jednostek		123 714	125 294	119 416	102 916
3.3. Fundusze specjalne		128	128	128	128
4. Rozliczenia międzyokresowe		20 734	5 617	21 286	17 259
4.1. Ujemna wartość firmy		-	-	-	-
4.2. Inne rozliczenia międzyokresowe		20 734	5 617	21 286	17 259
a) długoterminowe		-	-	-	-
b) krótkoterminowe		20 734	5 617	21 286	17 259
P a s y w a r a z e m		5 073 032	4 691 106	4 920 634	5 603 178

Wartość księgowa	3 547 422	3 126 458	3 255 781	4 072 429
Liczba akcji	219 372 990	219 372 990	219 372 990	219 372 990
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	16,17	14,25	14,84	18,56
Rozwodniona liczba akcji	219 372 990	219 372 990	219 372 990	219 798 804
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	16,17	14,25	14,84	18,53

ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE	stan na 30 czerwca 2012 koniec kwartału (rok bieżący)	stan na 31 marca 2012 koniec poprz. kwartału	stan na 31 grudnia 2011 (rok poprzedni)	stan na 30 czerwca 2011 koniec kwartału (rok poprzedni)
Zobowiązania pozabilansowe	1 150 309	906 577	974 889	1 209 650 518
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	1 150 309	906 577	974 889	1 209 650 518
- udzielonych gwarancji i poręczeń	1 150 309	906 577	974 889	1 209 650 518
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	-	-	-	-
- udzielonych gwarancji i poręczeń	-	-	-	-
Inne (z tytułu)	-	-	-	-
Zobowiązania pozabilansowe, razem	1 150 309	906 577	974 889	1 209 650 518

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	II kwartał (rok bieżący) okres od 01/04/2012 do 30/06/2012	II kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01/01/2012 do 30/06/2012	II kwartał (rok poprz.) okres od 01/04/2011 do 30/06/2011	II kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2011 do 30/06/2011
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	4 316	9 208	5 136	10 124
- od jednostek powiązanych	4 306	9 179	5 155	10 124
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	4 316	9 208	5 136	10 124
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-
II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	1 240	3 119	2 424	4 818
- od jednostek powiązanych	-	-	-	-
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	1 240	3 119	2 424	4 818
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
III. Zysk (strata) brutto na sprzedaży (I-II)	3 076	6 089	2 712	5 306
IV. Koszty sprzedaży	210	413	134	265
V. Koszty ogólnego zarządu	16 889	20 505	21 270	34 145
VI. Zysk (strata) na sprzedaży (III-IV-V)	(14 023)	(14 829)	(18 692)	(29 104)
VII. Pozostałe przychody operacyjne	47	78	777	826
1. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	118	118
2. Dotacje	-	-	-	-
3. Inne przychody operacyjne	47	78	659	708
VIII. Pozostałe koszty operacyjne	8	8	13	13
1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
2. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-	-
3. Inne koszty operacyjne	8	8	13	13
IX. Zysk (strata) na działalności operacyjnej (VI+VII-VIII)	(13 984)	(14 759)	(17 928)	(28 291)
X. Przychody finansowe	37 431	175 610	59 348	112 314
1. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-	-	-
- od jednostek powiązanych	-	-	-	-
2. Odsetki, w tym:	54 481	112 581	47 599	91 037
- od jednostek powiązanych	53 833	111 589	47 003	89 584
3. Zysk ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
4. Aktualizacja wartości inwestycji	(17 050)	63 029	14 489	20 966
5. Inne	-	-	(2 740)	311
XI. Koszty finansowe	26 038	60 507	23 107	39 326
1. Odsetki, w tym:	22 435	41 235	22 968	39 032
- dla jednostek powiązanych	351	730	398	746
2. Strata ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
3. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-
4. Inne	3 603	19 272	139	294
XII. Zysk (strata) na działalności gospodarczej (IX+X-XI)	(2 591)	100 344	18 313	44 697
XIII. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (XIII.1. - XIII.2.)	-	-	-	-
1. Zyski nadzwyczajne	-	-	-	-
2. Straty nadzwyczajne	-	-	-	-
XIV. Zysk (strata) brutto (XII+/-XIII)	(2 591)	100 344	18 313	44 697
XV. Podatek dochodowy	(1 001)	19 884	96 036	98 866
a) część bieżąca	-	-	-	-
b) część odroczone	(1 001)	19 884	96 036	98 866
XVI. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-	-	-
XVII. Zysk (strata) netto	(1 590)	80 460	(77 723)	(54 169)
XVIII. Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	(53 101)	(151 575)	(65 258)	756
XIX. (Zyski) straty mniejszości	-	-	-	-
XX. Zysk (strata) netto (XIV-XV-XVI+/-XVIII)	(54 691)	(71 115)	(142 981)	(53 413)

Zysk (strata) netto	(54 691)	(71 115)	(53 413)	(53 413)
Srednia ważona liczba akcji zwykłych	219 372 990	219 372 990	219 372 990	219 372 990
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	(0,25)	(0,32)	(0,24)	(0,24)
Srednia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	219 372 990	219 372 990	219 695 076	219 695 076
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	(0,25)	(0,25)	(0,25)	(0,24)

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	II kwartał (rok bieżący) okres od 01/04/2012 do 30/06/2012	II kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01/01/2012 do 30/06/2012	IV kwartały narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2011 do 31/12/2011	II kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2011 do 30/06/2011
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	3 126 458	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	-	-	-	-
I.a. Kapitał własny na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych	3 126 458	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	-	-	-	-
- emisji akcji	-	-	-	-
b) zmniejszenia	-	-	-	-
- umorzenia akcji	-	-	-	-
1.2. Kapitał zakładowy na koniec okresu	21 937	21 937	21 937	21 937
2. Opłacony niezarejestrowany kapitał zakładowy (BO)	-	-	-	-
2.1. Zmiany do opłaconego niezarejestrowanego kapitału zakładowego	-	-	-	-
a) zwiększenie	425 821	425 821	-	-
b) zmniejszenie	-	-	-	-
2.2. Opłacony niezarejestrowany kapitał zakładowy na koniec okresu	425 821	425 821	-	-
3. Akcje (udziały) własne na początek okresu	-	-	-	-
3.1. Zmiany akcji (udziałów) własnych	-	-	-	-
a) zwiększenie	-	-	-	-
b) zmniejszenie	-	-	-	-
3.2. Akcje (udziały) własne na koniec okresu	-	-	-	-
4. Kapitał zapasowy na początek okresu	756 156	755 651	753 669	753 669
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
- kapitał zapasowy na początek okresu (BO); po uzgodnieniu do danych	756 156	755 651	753 669	753 669
b) zwiększenie (z tytułu)	-	505	1 982	1 709
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-	-	-
- z podziału zysku (ustawowo)	-	-	-	-
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	-	-	-	-
- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
- inne	-	505	1 982	1 709
c) 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	755 378
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	182 810	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	49 834	(63 570)	250 985	78 597
a) zwiększenie (z tytułu)	49 834	-	271 902	-
- przeznaczanie inwestycji	49 834	-	271 902	-
- inne	-	-	-	78 597
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	(63 570)	(20 917)	-
- przeznaczanie inwestycji	-	(63 570)	(20 917)	-
- inne	-	-	-	-
5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	232 644	232 644	296 214	123 826
6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-	-	-
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-	-	-	-
a) zwiększenie	-	-	-	-
b) zmniejszenie	-	-	-	-
6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	-	-	-	-
7. Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	-	-	-	-
8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	2 181 979	3 224 701	2 950 976	2 950 976
8.1 Zysk/Strata z lat ubiegłych na początek okresu	2 181 979	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	2 181 979	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	2 181 979	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	2 181 979	3 224 701	3 224 701	3 224 701
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-	-	-
- korekta z tytułu inwestycji	-	-	-	-
b) zmniejszenie	(16 424)	(1 042 722)	-	-
- pokrycie straty lat ubiegłych	(16 424)	(1 042 722)	-	-
8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-	-	-
8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	2 165 555	2 181 979	3 224 701	3 224 701
9. Wynik netto	(54 691)	(71 115)	(1 042 722)	(53 413)
a) zysk netto	-	-	-	-
- wynik za okres	-	-	-	-
- wynik za 2 kwartały	-	-	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
b) strata netto	(54 691)	(71 115)	(1 042 722)	(53 413)
- wynik za okres	(54 691)	(71 115)	(1 042 722)	(53 413)
- wynik za dwa kwartały	-	-	-	-
c) odpisy z zysku	-	-	-	-
10. Odpisy 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)	3 547 422	3 547 422	3 255 781	4 072 429
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) na koniec okresu (BZ)	3 547 422	3 547 422	3 255 781	4 072 429

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	II kwartał (rok bieżący) okres od 01/04/2012 do 30/06/2012	II kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01/01/2012 do 30/06/2012	II kwartał (rok poprz.) okres od 01/04/2011 do 30/06/2011	II kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2011 do 30/06/2011
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II) - metoda pośrednia	(75 025)	(84 611)	(41 349)	(49 602)
I. Zysk (strata) netto	(54 691)	(71 115)	(142 981)	(53 413)
II. Korekty razem	(20 334)	(13 496)	101 632	3 811
1. Zyski (straty) mniejszości	-	-	-	-
2. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	53 101	151 575	65 258	(756)
3. Amortyzacja	82	171	111	185
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	9 572	23 723	(4 541)	(939)
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(46 616)	(71 344)	(46 709)	(88 825)
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	(150)	(49)	(79 876)	(79 753)
7. Zmiana stanu rezerw	(1 001)	19 884	94 924	98 866
8. Zmiana stanu zapasów	-	-	-	-
9. Zmiana stanu należności	(2 234)	(4 506)	3 926	(913)
10. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(66 966)	(70 580)	67 913	83 041
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	15 971	154	13 854	9 673
12. Inne korekty	857	505	(13 228)	(16 768)
13. Efekt wyceny instrumentów finansowych	17 050	(63 029)	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I-II)	(75 025)	(84 611)	(41 349)	(49 602)
B. Przepływ środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	44 457	(12 967)	(58 343)	(144 175)
I. Wpływy	109 692	226 720	108 532	199 613
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	26	49	37	37
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:	109 666	226 671	108 495	199 576
a) w jednostkach powiązanych	109 666	226 671	108 495	199 576
- zbycie aktywów finansowych	-	-	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	18 350	18 350	58 185	65 639
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	76 392	180 700	37 711	93 759
- odsetki	14 924	27 621	12 599	40 178
- 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	(65 235)	(239 687)	(166 875)	(343 788)
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-	(5)	(933)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:	(65 235)	(239 687)	(166 870)	(342 855)
a) w jednostkach powiązanych	(65 235)	(239 687)	(166 870)	(342 855)
- nabycie aktywów finansowych	-	(150)	-	(84)
- udzielone pożyczki długoterminowe	(65 235)	(239 537)	(166 870)	(342 771)
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)	44 457	(12 967)	(58 343)	(144 175)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	386 296	386 296	-	-
I. Wpływy	426 813	426 813	-	-
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-	-	-
2. Kredyty i pożyczki	-	-	-	-
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	425 821	425 821	-	-
4. Inne wpływy finansowe	992	992	-	-
II. Wydatki	(40 517)	(40 517)	-	-
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	(40 517)	(40 517)	-	-
9. Inne wydatki	-	-	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	386 296	386 296	-	-
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	355 728	288 718	(99 692)	(193 777)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	355 067	264 996	208 561	193 136
-zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(661)	(23 722)	3 815	641
F. Środki pieniężne na początek okresu, w tym:	285 822	375 893	263 209	360 468
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D)	640 889	640 889	163 517	166 691
- o ograniczonej możliwości dysponowania	499	21 307	(253)	39 866

Podpis osoby
reprezentującej Spółkę

Podpis osoby odpowiedzialnej
za prowadzenie rachunkowości Spółki

14 sierpnia 2012 roku
Data

14 sierpnia 2012 roku
Data

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO PÓLROCZNEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY
DNIA 30 CZERWCA 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 kwietnia 2012 roku do dnia 30 czerwca 2012 roku, a także porównywalne dane finansowe za okres od 1 kwietnia 2011 roku do 30 czerwca 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 13 do jednocześnie sporządzanego przez Spółkę śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, na dzień 30 czerwca 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 przygotowuje i aktualizuje prognozy przepływów pieniężnych od czasu do czasu. Ponieważ prognozy dotyczą przyszłości, przez co nierozłącznie wiążą się

z niepewnością, Zarząd nie może zagwarantować zaistnienia wszystkich założeń, uważa jednak, że na datę sprawozdania finansowego są one wiarygodnie osiągalne.

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 drugi 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 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 przeznaczane 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 łącznie, 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 30 czerwca 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 30 czerwca 2012 roku Spółka rozpoznała odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości pożyczek udzielonych w kwocie 803.425 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 notcie nr 5 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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 23 niniejszej informacji dodatkowej.

8. Akcje Spółki posiadane przez Zarząd oraz Radę Nadzorczą

Na dzień 30 czerwca 2012 roku Członkowie Zarządu posiadają 538.888 akcji.

Saldo na dzień 31.03.2012 roku 538.888

Zmiana -

Saldo na dzień 30.06.2012 roku 538.888

Na dzień 30 czerwca 2012 roku podział akcji Spółki posiadanych przez Zarząd prezentuje się następująco: pierwszy członek Zarządu - dwieście pięć czterysta osiemnaście akcji, drugi członek Zarządu – sto dwadzieścia osiem tysięcy akcji, trzeci członek Zarządu - dwieście pięć tysięcy czterysta siedemdziesiąt akcji. Jeden z członków Zarządu otrzymał przydział na 93.393 akcje serii I.

Na dzień 30 czerwca 2012 roku podział akcji Spółki posiadanych przez Radę Nadzorczą prezentuje się następująco: pierwszy członek Rady Nadzorczej- jeden tysiąc siedemset akcji, drugi członek Rady Nadzorczej - siedem tysięcy akcji. Jeden z członków rady Nadzorczej otrzymał przydział na siedemset siedemdziesiąt cztery akcje serii I.

9. Postępowania sądowe

Na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 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%
OFE PZU „Złota Jesień”	14.857.380	14.857.380	1.486	6,77%	6,77%
Pozostali	103.828.018	103.828.018	10.383	47,34%	47,34%
Razem	219.372.990	219.372.990	21.937	100%	100%

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku Spółka dokonała emisji 100.000.000 Akcji Serii I.

Poniższa tabela przedstawia nową strukturę akcjonariatu po dniu bilansowym przypadającym na 30 czerwca 2012 roku.

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	88.635.914	88.635.914	8.864	27,75%	27,75%
ING OFE S.A.	41.270.629	41.270.629	4.127	12,92%	12,92%
Aviva OFE BZ WBK SA	21.895.613	21.895.613	2.190	6,86%	6,86%
OFE PZU „Złota Jesień”	21.487.266	21.487.266	2.149	6,73%	6,73%
Pozostali	146.083.568	146.083.568	14.608	45,74%	45,74%
Razem	319.372.990	319.372.990	31.937	100%	100%

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).

W kwietniu 2012 r. nowe akcje fantomowe zostały udzielone, natomiast parametry akcji już istniejących uległy zmianie.

Na dzień 30 czerwca 2012 r. rozpoznano zobowiązanie z tego tytułu zakładając że w stosunku do całości opcji ich realizacja nastąpi poprzez wydanie środków pieniężnych.

Koszty poniesione w poszczególnych okresach prezentowane są w poniższej tabeli:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2012	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2011	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2012	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Koszty z tytułu transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych	505	1.709	0	1.008	1.982
Koszty z tytułu transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych	7.386	2.360	8.080	124	(13.504)
	7.891	4.069	8.080	1.132	(11.522)

Na dzień 30 czerwca 2012 r. ilości udzielonych akcji fantomowych przedstawiały się następująco:

Termin wykonania	Ilość akcji fantomowych
31/12/2015	8,242,991
29/02/2016	2,183,767
31/12/2016	436,753
Total	10,863,511

Cena rozliczenia dla wszystkich akcji fantomowych wynosi 8.36PLN/akcję.
Obecnie zablokowanych jest 7 274 619 akcji.

12. Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Opis	30 czerwca 2012	31 grudnia 2011	30 czerwca 2011
Aktywa (Rezerwy) z tytułu podatku odroczonego na dzień 1 stycznia	(111.395)	(39.545)	(39.545)
Zmiana za okres sześciu miesięcy roku bieżącego oraz 12 miesięcy i sześciu miesięcy roku poprzedniego odpowiednio:	1.223	(71.850)	(100.871)
Aktywa (Rezerwy) z tytułu podatku odroczonego na dzień 31 grudnia i 31 czerwca odpowiednio	(110.172)	(111.395)	(140.416)
Zmiana podatku odroczonego wykazywanego w rachunku zysków i strat	(19.884)	(10.195)	(98.866)
Zmiana podatku odroczonego wykazywanego w kapitałach	21.108	(61.656)	(2.005)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	-	-	-
Aktywa (Rezerwa) z tytułu podatku odroczonego na koniec prezentowanych okresów	(110.172)	(111.395)	(140.416)

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 kwietnia 2012 roku do 30 czerwca 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	30 czerwca 2012	31 grudnia 2011	30 czerwca 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	175.420	249.703	484.465
Kwota udzielonych przez Spółkę poręczeń, oraz gwarancji na dzień bilansowy	1.150.309	974.889	1.209.651

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 30 czerwca 2012 roku Spółka udzieliła poniżej wymienionych gwarancji:

Nazwa podmiotu	Projekt	Łączna kwota kredytu	Okres poręczenia	Rodzaj poręczenia
EBRD	Osijek	2.6 mln Euro	2015	Ubezpieczenie
Berlin Hannoversche Hypothekenbank AG	GTC Courius	19.5 mln. Euro	Do dnia ustanowienia hipoteki	Gwarancja hipoteczna

16. Opis nietypowych czynników i zdarzeń

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 czerwca 2012 roku nie wystąpiły żadne czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze, które miałyby wpływ na osiągnięte wyniki.

17. Działalność o charakterze cyklicznym lub sezonowym

W okresie od 1 kwietnia 2012 roku do 30 czerwca 2012 roku nie było działalności o charakterze sezonowym lub cyklicznym.

18. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

Dnia 29 czerwca 2012 roku Spółka zakończyła przydział 100.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii I o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Wartość przeprowadzonej subskrypcji to 445.000.000 złotych. W drodze emisji akcji Spółka dokonał podwyższenia kapitału zakładowego, który został zarejestrowany w KRS w dniu 3 sierpnia 2012 roku.

19. Zobowiązania lub aktywa warunkowe

W okresie sprawozdawczym nie było zobowiązań oraz aktywów warunkowych

20. Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych

W okresie sprawozdawczym Spółka nie dokonała istotnego nabycia oraz sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

21. Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie miała zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

22. Korekta błędów poprzednich okresów

W okresie od 1 kwietnia 2012 roku do 30 czerwca 2012 roku Spółka nie dokonała żadnych korekt błędów zakończonych okresów.

23. 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.

W dniu 14 czerwca 2012 r. Spółka podpisała umowy wstępne z Calobra Investments Sp. z o.o. będącej częścią Allianz Real Estate Group, dotyczącą sprzedaży projektu Platinium Business Park, składającego się z wszystkich budynków Platinium (od Platinium I do Platinium V). Całkowita kwota na jaką opiewały umowy wynosiła 173,4 mln euro i będzie skorygowana w momencie podpisania umowy finalnej.

W czerwcu 2012 r. Spółka dokonała emisji 100 mln akcji o łącznej wartości 100 mln euro. Nowe udziały zostały zarejestrowane w KRS w sierpniu 2012 r.

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

Dnia 3 sierpnia 2012 roku Sąd Rejonowy Miasta Stołecznego Warszawa w Warszawie zarejestrował zwiększenie kapitału zakładowego z 21.937.299 PLN do 31.937.299 PLN poprzez emisję 100 000 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN

Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu skróconego półrocznego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku

Dla Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A.

1. Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego półrocznego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, ul Wołoska 5, obejmującego bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2012 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 30 czerwca 2012 roku oraz dodatkowe noty objaśniające („skrócone półroczne sprawozdanie finansowe”).

Zakres i format załączonego skróconego półrocznego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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 z późn. zm. - „rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych”).

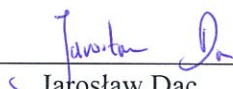
2. Za sporządzenie skróconego półrocznego sprawozdania finansowego zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości odpowiada Zarząd Spółki. Naszym zadaniem było wydanie, na podstawie przeglądu tego sprawozdania, raportu z przeglądu.
3. Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do obowiązujących 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 skrócone półroczne 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 półroczne 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.

JO

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

Warszawa, dnia 14 sierpnia 2012 roku

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