

**SKONSOLIDOWANY RAPORT ŚRÓDROCZNY  
GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S. A.  
ZA OKRES SZESZCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2014 R.**

Miejsce i data publikacji: Warszawa 21 sierpnia 2014 r.

**Spis treści raportu śródrocznego**

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r.**

**Niebadane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2014 r. wraz z raportem z przeglądu niezależnego biegłego rewidenta**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.  
W OKRESIE SZESZCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 CZERWCA 2014 R.**

## **Spis treści**

Punkt 1. Wprowadzenie .....	5
Punkt 2. Wybrane dane finansowe.....	6
Punkt 3. Prezentacja Grupy .....	8
Punkt 3.1. Ogólne informacje na temat Grupy .....	8
Punkt 3.2. Struktura organizacyjna Grupy.....	9
Punkt 3.3. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy.....	9
Punkt 4. Główne wydarzenia .....	9
Punkt 5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych.....	10
Punkt 5.1. Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne .....	10
Punkt 5.2. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne.....	12
Punkt 5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami .....	13
Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej .....	13
Punkt 5.4.1. Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej .....	13
Punkt 5.4.2. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2014 r. i 31 grudnia 2013 r. ....	14
Punkt 5.5. Skonsolidowany rachunek zysków i strat .....	14
Punkt 5.5.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat .....	14
Punkt 5.5.2. Porównanie wyników finansowych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r. z tym samym okresem roku 2013 r.....	16
Punkt 5.5.3. Porównanie wyników finansowych za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r. z tym samym okresem 2013 r.....	17
Punkt 5.6. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych.....	19
Punkt 5.6.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.....	19
Punkt 5.6.2. Porównanie przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r. z tym samym okresem roku 2013.....	20
Punkt 5.7. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe .....	20
Punkt 6. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych .....	21
Punkt 7. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym .....	21
Punkt 8. Akcjonariusze posiadający, bezpośrednio lub pośrednio, istotny udział w kapitale zakładowym .....	21
Punkt 9. Akcje i prawa do akcji GTC będące w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej Globe trade Centre S.A. ..	22
Punkt 10. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe .....	23
Punkt 12. Główne czynniki ryzyka .....	24

## Punkt 1. Wprowadzenie

Grupa GTC powstała w 1994 r. i jest deweloperem i zarządcą nieruchomości komercyjnych w Europie Środkowej, Wschodniej i Południowej. Grupa działa w Polsce oraz w Rumunii, na Węgrzech, w Chorwacji, Serbii, Bułgarii, na Słowacji oraz w Czechach. Dodatkowo Grupa posiada grunty przeznaczone pod zabudowę na Ukrainie i w Rosji.

Portfel nieruchomości Grupy obejmuje: (i) nieruchomości komercyjne, tj. ukończone budynki biurowe i parki biurowe oraz centra handlowo-rozrywkowe (nieruchomości komercyjne); (ii) projekty mieszkaniowe; (iii) projekty w trakcie budowy; oraz (iv) grunty przeznaczone pod zabudowę.

Od powstania Grupa wybudowała około 950 tys. m kw. NRA powierzchni komercyjnej (biurowej i handlowej) i około 300 tys. m kw. powierzchni mieszkalnej. Grupa sprzedała około 344 tys. m kw. NRA ukończonych nieruchomości komercyjnych i około 260 tys. m kw. powierzchni mieszkalnej.

Na dzień 30 czerwca 2014 r. portfel Grupy w Polsce, Rumunii, na Węgrzech, Chorwacji, Serbii, Bułgarii i Słowacji obejmuje następujące nieruchomości:

- 28 ukończonych nieruchomości komercyjnych o łącznej NRA wynoszącej około 589 tys. m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi 540 tys. m kw. NRA
- wybudowane mieszkania i domy o łącznej powierzchni mieszkalnej 40 tys. m kw., oraz
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną o szacunkowej powierzchni około 1,1 miliona m kw. i pod zabudowę mieszkaniową o szacunkowej powierzchni około 483 tys. m kw.

Ponadto Grupa prowadzi działalność w Czechach, poprzez spółkę stowarzyszoną. Proporcjonalny udział Grupy w aktywach w Czechach wynosi około 24 tys. m kw. NRA w dwóch budynkach biurowych i centrum handlowym. Grupa jest również współwłaścicielem działki o powierzchni około 140 tys. m kw. położonej na Ukrainie, w której proporcjonalny udział Grupy wynosi około 70 tys. m kw. oraz działki o powierzchni około 43 tys. m kw. położonej w Rosji, w której proporcjonalny udział Grupy wynosi około 21,5 tys. m kw., jak również działki pod projekt Ana Tower o powierzchni około 10 tys. m kw. położonej w Rumunii, w której proporcjonalny udział Grupy wynosi około 5 tys. m kw.

Nieruchomości komercyjne Grupy obejmują 20 nieruchomości biurowych oraz 8 nieruchomości handlowych, które stanowią około 78% całkowitej wartości księgowej portfela Grupy na dzień 30 czerwca 2014 r. Ukończone nieruchomości Grupy na trzech największych rynkach, tj. w Polsce, Rumunii i na Węgrzech stanowią odpowiednio 41%, 17% i 14% całkowitej wartości portfela ukończonych nieruchomości Grupy.

Akcje GTC notowane są na GPW w Warszawie i wchodzi w skład indeksu WIG30. 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 lub Grupy Kapitałowej 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. oraz w latach późniejszych i są oznaczone kodem PLGTC0000037; "Obligacje", "Istniejące Obligacje" odnoszą się do obligacji wyemitowanych przez spółkę Globe Trade Centre S.A. w 2007 r. i 2008 r. oraz 2012 r., które wprowadzono na rynek alternatywny w grudniu 2012 r. i styczniu 2013 r. odpowiednio pod kodami PLGTC0000144 i PLGTC0000151; Nowe Obligacje" odnosi się do obligacji serii GTCSA032019 wyemitowanych przez spółkę Globe Trade Centre S.A. w 2014 z kodem ISIN PLGTC0000177, które notowane pod kodem GTC0319; "Raport" odnosi się do Sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej przygotowanego 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.; „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” „NLA”, „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 generują 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 dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN o ile nie zaznaczono inaczej. Do niektórych informacji finansowych w tym Sprawozdaniu zastosowano zaokrąglenia. W rezultacie, niektóre podane wartości liczbowe podane, jako sumy w niniejszym Sprawozdaniu mogą nie być dokładną agregacją arytmetyczną liczb, które je poprzedzają.

## Zastrzeżenia

Raport ten może zawierać stwierdzenia odnoszące się do przyszłych oczekiwań dotyczących działalności Grupy, jej sytuacji finansowej i wyników działalności. Można znaleźć te stwierdzenia poprzez odniesienie do słów takich jak „może”, „będzie”, „oczekiwać”, „przewidywać”, „wierzyć”, „szacować” oraz podobnych, w niniejszym sprawozdaniu. Ze swojej natury stwierdzenia wybiegające w przyszłość są przedmiotem wielu założeń, ryzyka i niepewności. W związku z tym, rzeczywiste wyniki mogą się znacznie różnić od tych, które są sugerowane lub wnioskowane w wypowiedziach prognozujących. Grupa ostrzega czytelników, żeby nie polegali na takich stwierdzeniach, które są aktualne tylko na dzień niniejszego Sprawozdania.

Powyższe zastrzeżenia powinny być rozpatrywane w związku z wszelkimi późniejszymi pisemnymi lub ustnymi wypowiedziami prognozującym, które mogą zostać ogłoszone przez Grupę lub osoby występujące w jej imieniu. Grupa nie podejmuje zobowiązań do przeglądu lub potwierdzenia oczekiwań analityków lub oszacowań lub do publikacji jakichkolwiek zmian wszelkich wypowiedzi prognozujących w celu odzwierciedlenia zdarzeń lub okoliczności występujących po dacie niniejszego Sprawozdania.

Grupa publikuje istotne czynniki ryzyka, które mogą spowodować, że jej rzeczywiste wyniki będą się znacznie różnić od jej oczekiwań w Punkcie 12 „Kluczowe czynniki ryzyka”, Punkcie 5 „Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych” i w innych miejscach w niniejszym Sprawozdaniu. Powyższe ostrzeżenia dotyczą wszystkich wypowiedzi opublikowanych przez Grupę lub osoby działające w imieniu Grupy. Gdy Grupa wskazuje, że zdarzenie, warunki i okoliczności mogą lub mogłyby mieć negatywny wpływ na Grupę, oznacza to wpływ na jej działalność, sytuację finansową i wyniki działalności.

## Punkt 2. Wybrane dane finansowe

Poniższe tabele przedstawiają wybrane historyczne dane finansowe Grupy za okresy 3 i 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2014 r. i 2013 r. Historyczne informacje finansowe powinny być interpretowane w połączeniu z Punktem 5 „Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych” oraz danymi finansowymi z niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2014 r. (łącznie z jego notami). Grupa prezentuje zgodnie z MSSF dane finansowe pochodzące z niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2014 r.

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w Euro zostały zaczerpnięte z niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2014 r. przygotowanego w Euro zgodnie z MSSF.

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.

(w tys.)	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca				Za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca			
	2014		2013		2014		2013	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Skonsolidowany rachunek zysków i strat</b>								
Przychody operacyjne	266.157	63.741	256.007	61.266	136.602	32.780	127.176	30.268
Koszty operacyjne	(95.296)	(22.822)	(92.494)	(22.135)	(48.819)	(11.715)	(45.218)	(10.760)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	170.861	40.919	163.513	39.131	87.783	21.065	81.958	19.508
Koszty sprzedaży	(5.762)	(1.380)	(6.627)	(1.586)	(3.201)	(768)	(3.335)	(794)
Koszty administracyjne	(21.262)	(5.092)	(17.091)	(4.090)	(13.491)	(3.235)	(15.690)	(3.753)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości nieruchomości inwestycyjnych i mieszkaniowych netto	(280.311)	(67.357)	(302.898)	(69.957)	(272.106)	(65.396)	(196.516)	(44.491)
Udział w zysku (stracie) jednostek stowarzyszonych	(45.881)	(10.988)	(7.467)	(1.787)	(47.651)	(11.411)	(9.175)	(2.198)
Koszty finansowe netto	(92.749)	(22.212)	(90.433)	(21.642)	(44.644)	(10.716)	(42.197)	(10.036)
Zysk/(strata) netto	(299.220)	(71.899)	(323.162)	(74.418)	(291.856)	(70.139)	(213.609)	(48.226)
Rozwodniony zysk/(strata) na jedną akcję (nie w tys.)	(0,76)	(0,18)	(0,88)	(0,20)	(0,74)	(0,18)	(0,59)	(0,13)
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w tys.)	348.310.652	348.310.652	319.372.990	319.372.990	351.310.288	351.310.288	319.372.990	319.372.990
<b>Skonsolidowane przepływy środków pieniężnych</b>								
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	152.570	36.541	128.544	30.780	-	-	-	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(51.464)	(12.325)	(61.024)	(14.759)	-	-	-	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	39.079	9.764	(654.994)	(156.372)	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	372.538	89.533	359.839	83.119	-	-	-	-

Skonsolidowany bilans w tys.	Na dzień 30 czerwca 2014		Na dzień 31 grudnia 2013		Na dzień 30 czerwca 2013	
	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN
Nieruchomości inwestycyjne	1.326.433	5.519.155	1.375.738	5.705.461	1.451.416	6.238.470
Zapasy	32.252	134.197	40.434	167.688	53.364	231.023
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	89.533	372.538	56.439	234.064	83.119	359.839
Aktywa łącznie	1.679.109	6.986.605	1.722.519	7.143.633	1.849.208	8.005.591
Zobowiązania długoterminowe	988.546	4.113.241	918.116	3.807.610	905.913	3.921.879
Zobowiązania krótkoterminowe	130.877	544.569	228.522	947.730	270.363	1.170.459
Kapitał własny	559.686	2.328.795	575.881	2.388.293	672.932	2.913.253
Kapitał podstawowy	7.849	35.131	7.082	31.937	7.082	31.937

### Punkt 3. Prezentacja Grupy

#### Punkt 3.1. Ogólne informacje na temat Grupy

Grupa GTC powstała w 1994 r. i jest deweloperem i zarządcą nieruchomości komercyjnych w Europie Środkowej, Wschodniej i Południowej. Grupa działa w Polsce oraz w Rumunii, na Węgrzech, w Chorwacji, Serbii, Bułgarii, na Słowacji oraz w Czechach. Dodatkowo Grupa posiada grunty przeznaczone pod zabudowę na Ukrainie i w Rosji.

Portfel nieruchomości Grupy obejmuje: (i) nieruchomości komercyjne, tj. ukończone budynki biurowe i parki biurowe oraz centra handlowo-rozrywkowe (nieruchomości komercyjne); (ii) projekty mieszkaniowe; (iii) projekty w trakcie budowy; oraz (iv) grunty przeznaczone pod zabudowę.

Od powstania Grupa wybudowała około 950 tys. m kw. NRA powierzchni komercyjnej (biurowej i handlowej) i około 300 tys. m kw. powierzchni mieszkalnej. Grupa sprzedała około 344 tys. m kw. NRA ukończonych nieruchomości komercyjnych i około 260 tys. m kw. powierzchni mieszkalnej.

Na dzień 30 czerwca 2014 r. portfel Grupy w Polsce, Rumunii, na Węgrzech, Chorwacji, Serbii, Bułgarii i Słowacji obejmuje następujące nieruchomości:

- 28 ukończonych nieruchomości komercyjnych o łącznej NRA wynoszącej około 589 tys. m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi 540 tys. m kw. NRA
- wybudowane mieszkania i domy o łącznej powierzchni mieszkalnej 40 tys. m kw., oraz
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną o szacunkowej powierzchni około 1,1 miliona m kw. i pod zabudowę mieszkaniową o szacunkowej powierzchni około 483 tys. m kw.

Ponadto Grupa prowadzi działalność w Czechach, poprzez spółkę stowarzyszoną. Proporcjonalny udział Grupy w aktywach w Czechach wynosi około 24 tys. m kw. NRA w dwóch budynkach biurowych i centrum handlowym. Grupa jest również współwłaścicielem działki o powierzchni około 140 tys. m kw. położonej na Ukrainie, w której proporcjonalny udział Grupy wynosi około 70 tys. m kw. oraz działki o powierzchni około 43 tys. m kw. położonej w Rosji, w której proporcjonalny udział



Grupy wynosi około 21,5 tys. m kw., jak również działki pod projekt Ana Tower o powierzchni około 10 tys. m kw. położonej w Rumunii, w której proporcjonalny udział Grupy wynosi około 5 tys. m kw.

Nieruchomości komercyjne Grupy obejmują 20 nieruchomości biurowych oraz 8 nieruchomości handlowych, które stanowią około 78% całkowitej wartości księgowej portfela Grupy na dzień 30 czerwca 2014 r. Ukończone nieruchomości Grupy na trzech największych rynkach, tj. w Polsce, Rumunii i na Węgrzech stanowią odpowiednio 41%, 17% i 14% całkowitej wartości portfela ukończonych nieruchomości Grupy.

Akcje GTC notowane są na GPW w Warszawie i wchodzą w skład indeksu WIG30. Akcje Spółki wchodzą 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.

### **Punkt 3.2. Struktura organizacyjna Grupy**

Struktura Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre na dzień 30 czerwca 2014 r. jest przedstawiona w niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 30 czerwca 2014 r. w Nocie 6. „Inwestycje w podmiotach zależnych, stowarzyszonych i joint-ventures.”

W dniu 27 lutego 2014 roku Grupa nabyła pozostałe 30% udziałów mniejszościowych w GTC Real Estate Developments Bratislava BV. Rozliczenie obejmowało sprzedaż 100% Projektu Park (GTC Real Estate Park s.r.o.) oraz rozliczenie wzajemnych należności i zobowiązań. Wszystkie umowy podpisane w związku z tą transakcją są powiązane i stanowiły jedną transakcję biznesową. W rezultacie kapitał własny przyporządkowany akcjonariuszom jednostki dominującej obniżył się o 6.800 EUR.

### **Punkt 3.3. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółką i Grupy**

Nie zaszły żadne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą.

W dniu 12 maja 2014 roku Rada Nadzorcza powołała Thomasa Kurzmanna na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki na trzyletnią kadencję rozpoczynającą się z dniem 12 sierpnia 2014 r. Jednocześnie Rada Nadzorcza odwołała Alaina Ickovicsa ze stanowiska Prezesa Zarządu z dniem 12 sierpnia 2014 r.

### **Punkt 4. Główne wydarzenia**

Następujące wydarzenia miały miejsce w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r.:

W dniu 30 stycznia 2014 r. zakończono subskrypcję prywatną 31.937.298 akcji zwykłych na okaziciela serii J. Subskrypcja Akcji Serii J nastąpiła na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki nr 3 z dnia 9 stycznia 2014 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii J, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru wszystkich akcji serii J, zmiany Statutu Spółki oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii J i praw do akcji serii J do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz dematerializacji akcji serii J i praw do akcji serii J. Cena subskrypcyjna wyniosła 7,00 zł (nie w tysiącach) za jedną Akcją Serii J. W dniu 14 marca 2014 r. akcje serii J zostały zarejestrowane przez KDPW pod kodem PLGTC0000037. Proces budowania księgi popytu został przeprowadzony w dniach 9-10 stycznia 2014 r., natomiast umowy objęcia Akcji Serii J zostały zawarte w dniach 13-16 stycznia 2014 r. Akcje Serii J zostały przydzielone 160 podmiotom.

W dniu 10 marca 2014 r., Spółka wyemitowała 20.000 zdematerializowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. obligacji na okaziciela serii GTCSA032019, o łącznej wartości nominalnej 200.000 zł. Wartość nominalna i cena emisyjna każdej Obligacji wyniosła 10 zł. Obligacje będą podlegać częściowemu wykupowi 1/3 ich wartości nominalnej odpowiednio 12 marca 2018 r., 10 września 2018 r. oraz 11 marca 2019 r. (data całkowitego wykupu). Odsetki od Obligacji są płatne w okresach półrocznych w oparciu o stopę WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych oraz marżę w wysokości 4,5%. Obligacje są notowane na rynku Catalyst (GTC0319) i zapisane pod kodem ISIN PLGTC0000177.

W dniu 12 maja 2014 r. Rada Nadzorcza powołała Thomasa Kurzmanna na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki na trzyletnią kadencję rozpoczynającą się z dniem 12 sierpnia 2014 r. Jednocześnie Rada Nadzorcza odwołała Alaina Ickovicsa ze stanowiska Prezesa Zarządu z dniem 12 sierpnia 2014 r.

W dniu 16 maja 2014 r. LSREF III GTC Investments B.V. odwołał Oliviera Brahina ze stanowiska członka rady nadzorczej Spółki oraz powołał Jana Düddena na stanowisko członka rady nadzorczej Spółki. Zgodnie z dołączonym do odwołania świadectwem depozytowym zmianie uległa liczba akcji posiadanych przez LSREF III GTC Investments B.V., na skutek czego zmianie uległa struktura akcjonariuszy Spółki.

## **Punkt 5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych**

### ***Punkt 5.1. Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne***

Kluczowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne Grupy zostały omówione poniżej. Zarząd jest zdania, że czynniki te miały wpływ na działalność, wyniki operacyjne i finansowe oraz sytuację finansową Grupy.

Grupa uważa, że następujące czynniki i główne trendy rynkowe znacząco wpłynęły na wyniki działalności Grupy w okresach objętych prezentacją i Grupa spodziewa się, że poniższe czynniki i trendy będą w dalszym ciągu wywierały istotny wpływ na wyniki działalności Grupy w przyszłości.

#### ***Sytuacja gospodarcza w regionach CEE i SEE***

Grupa prowadzi całą swoją działalność w krajach regionów CEE i SEE. Cykliczne wydarzenia gospodarcze w Polsce, Rumunii, Węgrzech, Chorwacji, Serbii, Bułgarii, Słowacji i innych krajach, w których Grupa prowadzi działalność, a które są poza kontrolą Grupy, takie jak wzrost gospodarczy, stopa bezrobocia, trendy cenowe i poziom stóp procentowych, mają istotny wpływ na poziomu przychodów z wynajmu, możliwości sprzedaży nieruchomości, możliwości zakupów, ceny zakupu i wycenę nieruchomości. Co do zasady, popyt na nieruchomości ma tendencję wzrostową, gdy stopy procentowe są niskie, a finansowanie jest łatwo dostępne, co może prowadzić do wyższej wyceny istniejących inwestycji portfelowych Grupy. Niekorzystne warunki ekonomiczne, czy nawet recesja, mogą jednak mieć negatywny wpływ na popyt na nieruchomości lub ich części bez względu na niski poziom stóp procentowych. Z drugiej strony, rosnący poziom stóp procentowych może negatywnie wpłynąć na wycenę nieruchomości Grupy, co może skutkować koniecznością dokonania przez Grupę odpisów z aktualizacji wyceny, co wpłynęłoby negatywnie na jej przychody. Podwyżki stóp procentowych również wpływają na wzrost kosztów refinansowania Grupy.

Ostatni kryzys finansowy wywarł i nadal wywiera wpływ na gospodarkę krajów regionów CEE i SEE, a tym samym wpływa na działalność Grupy. W szczególności, globalny kryzys finansowy doprowadził do zakłóceń na krajowych i międzynarodowych rynkach kapitałowych, co spowodowało zmniejszenie płynności i wzrost premii za ryzyko kredytowe dla niektórych uczestników rynku, skutkując zmniejszeniem dostępnego finansowania lub „kryzysem kredytowym”, jak również kryzysem zadłużenia strefy euro. Firmy zlokalizowane w krajach CEE i SEE były szczególnie wrażliwe na tego typu zakłócenia i zmniejszenie dostępności kredytów lub wzrost kosztów finansowania. W rezultacie, wiele spółek prowadzących działalność w tych krajach doświadczyło trudności finansowych. Podobnie, w wielu przypadkach, finanse publiczne tych krajów ucierpiały na skutek spowolnienia gospodarczego i spadku popytu na ich obligacje. Wpływ światowego kryzysu gospodarczego i finansowego na działalność Grupy w 2013 r. i w latach poprzednich potwierdza narażenie Grupy na ryzyko wynikające z ogólnych trendów gospodarczych.

Podobnie w wielu przypadkach, finanse publiczne państw dotkniętych zaburzeniami na rynkach finansowych znalazły się pod wpływem spowolnienia gospodarczego i spadku popytu na obligacje rządowe. W skutek tego, refinansowanie zadłużenia stało się trudne (dla państw takich jak na przykład Irlandia, Włochy, Portugalia i Hiszpania) lub niemożliwe (jak to miało miejsce w Grecji) dla rządów tych państw bez pomocy osób trzecich, co zostało uznane za kryzys zadłużenia państw strefy euro. W rezultacie, niektóre kraje, w których Grupa prowadzi działalność, w tym Rumunia i Bułgaria, zostały poważnie dotknięte przez zmniejszenie wymiany handlowej ze swoimi tradycyjnymi partnerami, takimi jak Włochy i Grecja. Wpływ światowego kryzysu gospodarczego i finansowego, a także kryzys zadłużenia w strefie euro na działalność Grupy w latach zakończonych 31 grudnia 2009 r., 2010 r., 2011 r., 2012 r. jak również w roku 2013 r. podkreśla podatność Grupy na skutki ogólnych trendów gospodarczych. Grupa odnotowała znaczną stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych i spadku wartości projektów mieszkaniowych w latach zakończonych 31 grudnia 2009 r., 2011 r., 2012 r. i 2013 r. wynoszącą 3.267.885 zł (nieprzekształcone) oraz stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych i spadku wartości projektów mieszkaniowych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r. wynoszącą 280.311 zł. Spadek wartości nieruchomości inwestycyjnych wynikający z przeszacowania był skutkiem obniżenia rzeczywistych i oczekiwanych poziomów czynszów w niektórych krajach, w których Grupa prowadzi działalność, zwłaszcza w Rumunii i Bułgarii a także niewielkiego wzrostu stóp kapitalizacji w Rumunii, Węgrzech, Chorwacji, Bułgarii i Polsce. Spadek wartości gruntów pod zabudowę mieszkaniową był wynikiem zawieszenia lub odroczenia realizacji niektórych projektów.

#### ***Rynek nieruchomości w regionach CEE i SEE***

Grupa uzyskuje większość przychodów operacyjnych z tytułu działalności w zakresie najmu, w tym przychody z czynszu i usług. Za lata zakończone odpowiednio 31 grudnia 2012 r. i 2013 r., Grupa uzyskała 67% i 69% swoich przychodów z działalności operacyjnej w formie przychodów z najmu, które w dużej mierze zależą od stawki czynszu za m kw. i stopnia wynajęcia powierzchni. Wysokość czynszów, które Grupa może pobierać, w dużej mierze zależy od lokalizacji i stanu nieruchomości i pozostaje pod wpływem lokalnych trendów rynkowych oraz stanu gospodarki lokalnej. Przychody Grupy z najmu są szczególnie wrażliwe na podaż nowych powierzchni na wynajem, zmiany w poziomie niewynajętych powierzchni oraz zdolności Grupy do wprowadzania podwyżek czynszów. Przychody z najmu są także uzależnione od okresu zakończenia przez Grupę projektów inwestycyjnych, jak również od jej zdolności do wynajęcia ukończonych budynków przy korzystnych poziomach czynszów. Ponadto za lata zakończone 31 grudnia 2012 r. i 2013 r. Grupa uzyskała odpowiednio 20% i 21% swoich przychodów z działalności operacyjnej, takiej jak przychody z usług, co odzwierciedla część kosztów, które Grupa przenosi na swoich najemców. Zdecydowana większość umów najmu Grupy jest zawierana w Euro i zawierają one zapisy, które przewidują pełną indeksację czynszu do indeksu EICP (Europejski Indeks Cen Konsumpcyjnych). Kiedy umowa najmu zostaje zawarta w innej walucie, jest ona zazwyczaj związana z indeksem cen konsumpcyjnych w danym kraju waluty.

Co więcej, do pewnego stopnia, wyniki operacyjne Grupy zależą od jej zdolności do sprzedaży nieruchomości mieszkalnych. Podaż nowych mieszkań na rynkach, na których działa Grupa, oraz popyt na nie, wpływa na ceny mieszkań. Popyt na nieruchomości mieszkaniowe podlega dodatkowo wpływowi zmian stóp procentowych, dostępności kredytu i stanu rynku hipotecznego w ogóle. Na przykład, przychody Grupy ze sprzedaży nieruchomości mieszkalnych sukcesywnie zmniejszyły się w ciągu ostatnich kilku lat. z powodu spowolnienia sprzedaży nieruchomości mieszkalnych połączonych ze zwiększeniem obniżek, które musiały zostać udzielone nabywcom mieszkań przez Grupę w celu zachęcenia ich do kupna.

### **Wycena nieruchomości**

Wyniki Grupy są w znacznym stopniu uzależnione od wahań wartości aktywów na rynkach nieruchomości. Grupa dokonuje wyceny swoich nieruchomości inwestycyjnych co najmniej dwa razy w roku. Wszelkie zmiany w wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej jest następnie ujmowana jako zysk lub strata w rachunku zysków i strat.

Dwa istotne czynniki wpływają na wycenę nieruchomości Grupy. Pierwszy z nich to przepływy pieniężne wynikające z działalności operacyjnej a drugi to stopy dyskontowe i stopy kapitalizacji, które wynikają z oprocentowania na rynku oraz premii za ryzyko stosowanej do działalności Grupy. Przepływy pieniężne wynikające z działalności operacyjnej zależą przede wszystkim od bieżącego dochodu brutto z wynajmu za metr kwadratowy, tendencji wskaźnika niewynajętych powierzchni, całkowitego rozmiaru portfela, kosztów utrzymania i administracyjnych oraz kosztów operacyjnych. Stopa kapitalizacji i stopa dyskontowych są pod wpływem poziomu stóp procentowych oraz premii za ryzyko. Kiedy stopy dyskontowe i stopy kapitalizacji wzrastają, wartość rynkowa spada i na odwrót. Nawet drobne zmiany w jednym lub kilku z tych czynników mogą mieć znaczący wpływ na wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych Grupy oraz na wyniki jej działalności. Co więcej, wycena gruntów pod zabudowę Grupy jest dodatkowo uzależniona od prawa do zabudowy i oczekiwanego terminu realizacji projektu.

Grupa uznała zysk z aktualizacji wyceny w wysokości 170.954 zł (nieprzekształcone) w roku zakończonym 31 grudnia 2010 i jednocześnie poniosła straty z aktualizacji wyceny w wysokości 1.290.278 zł (nieprzekształcone) w roku zakończonym 31 grudnia 2011 oraz straty z aktualizacji wyceny w wysokości 468.757 zł (nieprzekształcone) w roku zakończonym 31 grudnia 2012, jak również straty z aktualizacji wyceny w wysokości 777.661 zł w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2013 r. i straty z aktualizacji wyceny w wysokości 280.311 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r. Głównymi czynnikami wpływającymi na wycenę nieruchomości Grupy pomiędzy styczniem 2011 r. a 30 czerwca 2014 r. były spadek czynszów, oczekiwane wartości czynszów i wzrost stóp kapitalizacji, przede wszystkim w Bułgarii, Rumunii, Chorwacji i na Węgrzech głównie w odniesieniu do inwestycyjnych nieruchomości handlowych Grupy, jak również do nieruchomości biurowych.

Praktycznie wszystkie kredyty Grupy, a także obligacje wyemitowane przez Spółkę, mają zmienną stopę procentową, opartą w głównej mierze o EURIBOR (choć wyemitowane obligacje są denominowane w złotych a ich oprocentowanie jest oparte o WIBOR, zawarte zostały transakcje swap, które skutecznie przekształcają to zadłużenie w euro o stałej stopie procentowej). Około 44% kredytów zaciągniętych przez Grupę jest zabezpieczone lub częściowo zabezpieczone. Podwyżki stóp procentowych na ogół skutkują zwiększeniem kosztów finansowania Grupy. Ponadto popyt na nieruchomości inwestycyjne wykazuje na ogół tendencję do wzrostu, gdy stopy procentowe są niskie, co może prowadzić do wyższej wyceny istniejącego portfela inwestycyjnego Grupy. Odwrotnie, wyższe stopy procentowe zazwyczaj wykazują negatywny wpływ na wycenę nieruchomości Grupy, co może prowadzić do uznania utraty wartości z wyceny, co ma negatywny wpływ na dochód Grupy. Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane przez Grupę w celu zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej są rozpoznane i księgowane jako oddzielne instrumenty finansowe.

Historycznie rzecz ujmując, stawki EURIBOR wykazywały znaczną zmienność, sięgając od 2,859% na 2 stycznia 2009 r. do 0,7% na 4 stycznia 2010 r., 1,001% na dzień 3 stycznia 2011 r. do 1,343% na dzień 2 stycznia 2012 r., 0,188% na dzień 3 stycznia 2013 r. oraz 0,287% na dzień 2 stycznia 2014 r.

### **Wpływ zmian kursów walutowych**

Choć za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. i 31 grudnia 2013 r. większość przychodów i kosztów Grupy została uzyskana lub poniesiona w euro a kursy walut lokalnych wobec euro w krajach, w których Grupa prowadzi działalność, są ważnym czynnikiem, ponieważ pozyskane finansowanie może być denominowane w euro lub walutach lokalnych. Grupa publikuje swoje sprawozdania finansowe w euro, jednak jej działania są prowadzone lokalnie w Polsce, Rumunii, Węgrzech, Chorwacji, Serbii, Bułgarii, Słowacji i na innych rynkach. Grupa otrzymuje większość swoich przychodów z najmu w euro, jednak otrzymuje też pewną część przychodów (w tym wpływy ze sprzedaży nieruchomości mieszkalnych i ponosi większość swoich kosztów (w tym zdecydowaną większość kosztów sprzedaży oraz wydatków administracyjnych) w walutach lokalnych, w tym polski złoty, bułgarska lewa, czeska korona, chorwacka kuna, węgierski forint i rumuński lej lub serbski dinar. Kurs wymiany walut lokalnych do euro podlegał historycznym zmianom. W rezultacie, koszt takiego podatku dochodowego pozostaje i może nadal w dużym stopniu pozostawać pod wpływem zmian kursów walutowych. Grupa publikuje swoje sprawozdania finansowe w euro.

Grupa stara się zabezpieczyć swoją ekspozycję na ryzyko walutowe poprzez, między innymi, pozyskiwanie finansowania denominowanego w walucie, w której denominowany jest czynsz dla danej nieruchomości.

### **Dostępność finansowania**

Na rynkach CEE i SEE, spółki z sektora budowlanego i nieruchomości, w tym spółki Grupy, z reguły finansują swoje projekty inwestycyjne ze środków pochodzących z kredytów bankowych, pożyczek udzielonych przez swoje spółki holdingowe lub poprzez emisji dłużnych papierów wartościowych. Dostępność i koszty pozyskiwania finansowania mają istotne znaczenie dla realizacji projektów Grupy oraz dla perspektyw rozwoju Grupy, jak również dla jej zdolności do spłaty obecnego zagrożenia. Poza tym, dostępność i koszty finansowania mogą wpływać na dynamikę sprzedaży Grupy i zysk netto Grupy.

W przeszłości główne źródła finansowania podstawowej działalności Grupy stanowiły kredyty bankowe oraz środki z obligacji wyemitowanych przez Spółkę. Ograniczona dostępność finansowania w poprzednich latach zakończonych 31 grudnia 2011 r. i 2012 r., będące skutkiem kryzysu finansowego, nie miało istotnego wpływu na realizację projektów inwestycyjnych Grupy, dzięki skutecznemu pozyskaniu finansowania dłużnego wymaganego dla potrzeb inwestycyjnych projektów na danym etapie budowy we wspomnianym okresie.

### **Punkt 5.2. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne**

W dniu 27 lutego 2014 r. Grupa nabyła pozostałe 30% udziałów mniejszościowych w GTC Real Estate Developments Bratislava BV. Rozliczenie obejmowało sprzedaż 100% Projektu Park (GTC Real Estate Park s.r.o.) oraz rozliczenie wzajemnych należności i zobowiązań. Wszystkie umowy podpisane w związku z tą transakcją są powiązane i stanowiły jedną transakcję biznesową. W rezultacie kapitał własny przyporządkowany akcjonariuszom jednostki dominującej obniżył się o 6.800 EUR.

MSSF 11 został zastosowany przez Grupę począwszy od dnia 1 stycznia 2014 r. Zgodnie z MSSF 11, inwestycje w jednostki współzależne, które były wcześniej konsolidowane metodą proporcjonalną, są teraz ujawnione zgodnie z metodą praw własności. Dane z okresów porównywalnych prezentowanych w sprawozdaniu finansowym zostały przekształcone. Kapitał własny i wynik dla okresów porównywalnych nie uległy zmianie na skutek powyższych korekt. Pełny opis zmian wprowadzonych MSSF 11 został przedstawiony w nocie 16 niebadanego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2014 r.

W dniu 30 września 2013 r. GTC Nekretnine Istok doo ("Osijek") podpisał aneks restrukturyzacyjny do umowy kredytowej dotyczącej nieruchomości Avenue Mall w Osijeku, w którym przyznano Spółce okres karencji w spłacie kwoty nominalnej kredytu. W ramach aneksu restrukturyzacyjnego, Osijek jest zobowiązany do utrzymania wskaźnika LTV (wartość kredytu/wartość zabezpieczenia) na poziomie 100% w okresie karencji. Na dzień 30 czerwca 2014 r. niezależna wycena aktywów była poniżej poziomu wymaganego wskaźnikiem LTV. Według aneksu restrukturyzacyjnego, Osijek ma dwanaście miesięcy od zawiadomienia wysłanego przez kredytodawcę na naprawę wskaźnika. Kredyt jest gwarantowany przez GTC. Wyżej wspomniane zawiadomienie nie zostało doręczone przez Kredytodawcę. Kredyt został sklasyfikowany jako zobowiązania długoterminowe, z uwagi na długość okresu naprawczego. Ponadto, Spółka obecnie wraz z kredytodawcą analizuje środki zaradcze dotyczące naruszenia wskaźnika LTV.

W dniu 30 września 2013 r. Mercury Commercial Center S.R.L ("Arad") podpisał aneks restrukturyzacyjny do umowy kredytu dotyczącej nieruchomości Galleria Arad, w którym przyznano Spółce okres karencji w spłacie kwoty nominalnej kredytu. W ramach aneksu restrukturyzacyjnego, Arad jest zobowiązany do utrzymania wskaźnika LTV (wartość kredytu/wartość zabezpieczenia) na poziomie 110% w okresie karencji. Na dzień 30 czerwca 2014 r. niezależna wycena aktywów była poniżej poziomu wymaganego wskaźnikiem LTV. Według aneksu restrukturyzacyjnego, Arad ma sześć miesięcy od zawiadomienia

wysłanego przez kredytodawcę na naprawę wskaźnika. Kredyt jest gwarantowany przez GTC. Kredyt został sklasyfikowany jako zobowiązania krótkoterminowe, z uwagi na czas trwania okresu naprawczego poniżej 12 miesięcy. Wyżej wspomniane zawiadomienie nie zostało doręczone przez Kredytodawcę. Ponadto, Spółka obecnie wraz z kredytodawcą analizuje środki zaradcze dotyczące naruszenia wskaźnika LTV.

### **Punkt 5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami**

Grupa nie publikowała prognoz na okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r.

### **Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej**

#### **Punkt 5.4.1. Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej**

#### **Nieruchomości Inwestycyjne**

Nieruchomości inwestycyjne będące własnością Grupy obejmują powierzchnie biurowe i handlowe, w tym nieruchomości w budowie. Nieruchomości inwestycyjne mogą być podzielone na: (i) ukończone nieruchomości inwestycyjne; (ii) nieruchomości inwestycyjne w budowie prezentowane według wartości godziwej; oraz (iii) nieruchomości inwestycyjne w budowie prezentowane według ceny nabycia.

#### **Zasób działek mieszkaniowych**

Grupa klasyfikuje swoje zasoby mieszkaniowe jako aktywa obrotowe lub aktywa trwałe według etapu ich zagospodarowania w ramach cyklu operacyjnego firmy. Normalny cykl operacyjny w większości przypadków przypada na okres od jednego do pięciu lat. Grupa klasyfikuje swoje zasoby mieszkaniowe, których rozpoczęcie zagospodarowania jest planowane na co najmniej rok po dniu bilansowym, jako zasób działek mieszkaniowych, który jest częścią jej aktywów trwałych.

#### **Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych**

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są rozpoznawane metodą praw własności. Inwestycja jest ujmowana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej według kosztu powiększonego o zmiany w udziale Grupy w aktywach netto jednostki stowarzyszonej, mające miejsce po zakupie.

#### **Aktywa przeznaczone do sprzedaży**

Aktywa przeznaczone do sprzedaży obejmują powierzchnie biurowe lub powierzchnie handlowe, które są przeznaczone do sprzedaży.

#### **Zapasy**

Zapasy dotyczą projektów mieszkaniowych w budowie i są przedstawiane według niższego z: kosztów i wartości realizowanej netto. Koszty związane z budową projektu są ujęte w zapasach.

Grupa klasyfikuje swoje zasoby mieszkaniowe jako aktywa obrotowe lub aktywa trwałe według etapu ich zagospodarowania w ramach cyklu operacyjnego firmy. Normalny cykl operacyjny w większości przypadków mieści się w okresie od jednego do pięciu lat. Aktywne projekty mieszkaniowe zalicza się do zapasów obrotowych.

#### **Lokaty krótkoterminowe**

Depozyty krótko- i długoterminowe są depozytami o ograniczonej możliwości dysponowania i mogą być wykorzystywane jedynie do pewnych działań operacyjnych, zgodnie z postanowieniami zawartymi w ich umowach.

#### **Instrumenty pochodne**

Instrumenty pochodne obejmują instrumenty posiadane przez Grupę w celu zabezpieczenia ryzyka związanego z wahaniami stóp procentowych i kursów walutowych. W odniesieniu do instrumentów zakwalifikowanych jako zabezpieczenia przepływów pieniężnych, część zysku lub straty na instrumencie zabezpieczającym, która zostanie uznana za efektywne zabezpieczenie, ujmuje się bezpośrednio w innych całkowitych przychodach a nieefektywną część ujmuje się w zysku lub stracie netto. Klasyfikacja zabezpieczeń w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zależy od ich dojrzałości. W przypadku instrumentów pochodnych, które nie kwalifikują się do rachunkowości zabezpieczeń, wszelkie zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej są ujmowane bezpośrednio w zysku lub stracie netto za dany rok. Wartość godziwa kontraktów na swapy procentowe (*interest rate swaps*) jest ustalana poprzez odniesienie do wartości rynkowej dla podobnych instrumentów.

#### **Punkt 5.4.2. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2014 r. i 31 grudnia 2013 r.**

Wartość aktywów ogółem spadła o 157.028 zł i wynosiła 6.986.605 zł na dzień 30 czerwca 2014 r. Spadek ten był spowodowany spadkiem wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz spadkiem wartości zapasów i gruntów pod inwestycje mieszkaniowe, co zostało częściowo skompensowane wzrostem depozytów krótkoterminowych i środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

##### **Aktywa**

Wartość nieruchomości inwestycyjnych spadła o 186.306 zł (lub 3%) do 5.519.155 zł na dzień 30 czerwca 2014 r. w porównaniu do 5.705.461 zł na dzień 31 grudnia 2013 r. głównie w wyniku utraty wartości nieruchomości handlowych w Chorwacji i Rumunii na skutek spadku oczekiwanych stawek czynszu za najem oraz wzrostu stóp kapitalizacji („*yield*”) oraz w wyniku utraty wartości działek pod zabudowę komercyjną w wyniku ograniczonej liczby transakcji w krajach CEE i SEE.

Wartość aktywów przeznaczonych na sprzedaż wzrosła do 24.200 zł na dzień 30 czerwca 2014 r., w wyniku zawarcia wstępnej umowy sprzedaży działki w Krakowie, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową.

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową spadła o 114.121 zł (lub 23%) do 388.798 zł na dzień 30 czerwca 2014 r. w porównaniu do 502.919 zł na dzień 31 grudnia 2013 r., głównie w wyniku sprzedaży apartamentów i sprzedaży Projektu Park w Bratysławie, jak również na skutek przeklasyfikowania działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową w Krakowie do aktywów przeznaczonych na sprzedaż.

Wartość środków pieniężnych wzrosła o 138.474 zł (lub 59%) do 372.538 zł na dzień 30 czerwca 2014 r. w porównaniu do 234.064 zł na dzień 31 grudnia 2013 r., głównie w wyniku emisji akcji w styczniu 2014 r. i emisji obligacji w marcu 2014 r. oraz wpływu środków pieniężnych ze sprzedaży Galerii Kazimierz, która odbyła się pod koniec 2013 r.

##### **Pasywa**

Wartość kredytów i obligacji pozostała na poziomie 3.948.549 zł na dzień 30 czerwca 2014 r. głównie w wyniku emisji obligacji w kwocie 200.000 zł, spłaty obligacji w kwocie 344.200 zł oraz rozpoznania kredytu w wysokości 200.764 zł od spółki New Haven Sp z o.o., na skutek sprzedaży Galerii Kazimierz i wprowadzenia MSSF 11.

Wartość instrumentów pochodnych spadła o 91.821 zł (lub 67%) do 44.580 zł na dzień 30 czerwca 2014 r. w porównaniu do 136.401 zł na dzień 31 grudnia 2013 r., głównie w wyniku zamknięcia instrumentów zabezpieczających ryzyko walutowe i stopy procentowej (*hedging instruments*) na skutek spłaty obligacji w kwietniu 2014 r.

##### **Kapitał własny**

Wartość kapitału spadła o 59.498 zł (lub 2%) do 2.328.795 zł na dzień 30 czerwca 2014 r. w porównaniu do 2.388.293 zł na dzień 31 grudnia 2013 r., głównie w wyniku spadku skumulowanego zysku na skutek rozpoznania straty netto za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r., częściowo skompensowanego emisją akcji serii J przeprowadzoną w styczniu 2014 r.

#### **Punkt 5.5. Skonsolidowany rachunek zysków i strat**

##### **Punkt 5.5.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat**

###### **Przychody z działalności operacyjnej**

Przychody z działalności operacyjnej obejmują:

- przychody z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych, który składa się z comiesięcznych płatności czynszu płaconego przez najemców nieruchomości inwestycyjnych Grupy dla powierzchni biurowych lub handlowych wynajmowanych tym najemcom. Przychody z najmu są ujmowane jako przychód przez okres najmu;
- przychody z tytułu usług, które obejmują opłaty ponoszone przez najemców nieruchomości inwestycyjnych Grupy na pokrycie kosztów usług świadczonych przez Grupę w odniesieniu do ich najmu; oraz
- przychody ze sprzedaży domów i mieszkań, które obejmują przychody ze sprzedaży domów lub mieszkań, które są uznawane, jeśli takie domy lub mieszkania zostały w znacznej części wybudowane, zaakceptowane przez klienta a znaczna część kwoty wynikającej z umowy sprzedaży została zapłacona przez nabywcę.

### ***Koszty działalności operacyjnej***

Koszty działalności operacyjnej obejmują:

- koszty wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług, które składają się wszystkie koszty związane z usługami zarządzania świadczonymi dla poszczególnych najemców w nieruchomościach Grupy - koszty usług powinny być pokryte przychodami z tytułu usług; oraz
- koszty własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych, które obejmują koszty związane z budową sprzedanych nieruchomości mieszkalnych. Koszty związane z budową nieruchomości mieszkalnych poniesione w okresie ich budowy są kapitalizowane w zapasach. Gdy przychód zostanie już uznany, wtedy wykazuje się koszty z tytułu sprzedanych nieruchomości.

### ***Marża brutto na działalności operacyjnej***

Marża brutto na działalności operacyjnej równa się przychodom z działalności operacyjnej pomniejszonym o koszty działalności.

### ***Koszty sprzedaży***

Koszty sprzedaży obejmują:

- prowizje brokerskie i podobne opłaty poniesione na wynajem lub sprzedaż powierzchni;
- koszty reklamy; oraz
- związane wynagrodzenia i związane z nimi

### ***Koszty administracyjne***

Koszty administracyjne obejmują:

- wynagrodzenie, zarządzanie koszty zarządzania i inne wydatki, które obejmują wynagrodzenia wszystkich pracowników, którzy nie są bezpośrednio zaangażowani w sprzedaż lub wynajem;
- rezerwy na rzecz programu motywacyjnego opartego na akcjach, który został przyznany kluczowym pracownikom;
- koszty związane ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych;
- koszty audytu, doradców prawnych i innych;
- wydatki biurowe;
- koszty amortyzacji obejmują amortyzację rzeczowych aktywów trwałych Grupy;
- zyski lub straty z wymiany; oraz
- inne.

### ***Zysk/(strata) z aktualizacji wyceny/utruty wartości aktywów***

Zysk (strata) netto z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie odzwierciedla zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie.

### ***Przychody/(koszty) finansowe netto***

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

Koszty finansowe obejmują odsetki od pożyczek oraz kosztów odroczonego zadłużenia. Koszty finansowania zewnętrznego są ujmowane w okresie, w którym zostały poniesione, z wyjątkiem tych, które są bezpośrednio związane z budownictwem. W takim przypadku, koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane jako część kosztu danego składnika aktywów. Koszty finansowania zewnętrznego obejmują odsetki oraz różnice kursowe.

Ponadto przychody lub koszty finansowe obejmują rozliczenia aktywów finansowych i zysku lub straty wynikających 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, po części dlatego, że w niektórych krajach sprzedaż nieruchomości zazwyczaj podlega podatkowi od przekazania nieruchomości i/lub VAT.

**Punkt 5.5.2. Porównanie wyników finansowych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r. z tym samym okresem roku 2013 r.**

### ***Przychody z działalności operacyjnej***

Przychody z działalności operacyjnej wzrosły o 10.150 zł i wyniosły 266.157 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r. Przychody ze sprzedaży domów i mieszkań wzrosły o 13.996 zł i wyniosły 37.789 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r., w wyniku wzrostu tempa sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych w Rumunii i w Polsce. Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług spadły o 3.846 zł i wyniosły 228.368 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r.

### ***Koszty operacyjne***

Koszty operacyjne spadły o 2.802 zł i wyniosły 95.296 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r. Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych wzrósł o 9.343 zł i wyniósł 34.896 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r., w następstwie wzrostu tempa sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych w Rumuni i Polsce. Koszty z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług spadły o 6.541 zł i wyniosły 60.400 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r., w wyniku kosztów kontynuowania polityki ograniczania kosztów.

### ***Zysk brutto z działalności operacyjnej***

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł o 7.348 zł i wyniósł 170.861 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r. głównie na skutek wzrostu wyniku z działalności mieszkaniowej. Zysk brutto z wynajmu za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r. wzrósł o 2.695 zł do 167.968 zł z 165.273 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r. wyniosła 74% w porównaniu do 71% za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. Zysk brutto ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r. wzrósł do 2.893 zł z 1.760 zł starty za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. Marża brutto ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r. wyniosła 8%.

### ***Koszty sprzedaży***

Koszty sprzedaży spadły o 865 zł i wyniosły 5.762 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r., w porównaniu do 6.627 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r.

### ***Koszty administracyjne***

Koszty administracyjne, po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego, wzrosły o 5.792 zł i wyniosły 16.598 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r.. Dodatkowo zysk z bieżącej wyceny rynkowej kosztów programu motywacyjnego wyniósł 4.664 zł wobec 6.285 zł zysku za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r.

### ***Strata z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych***

Strata netto z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów Grupy/utrata wartości inwestycji nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r. wyniosła 280.311 zł w porównaniu do 302.898 zł straty netto za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. głównie na skutek utraty wartości nieruchomości



handlowych w Chorwacji i Rumunii na skutek spadku oczekiwanych stawek czynszu za najem oraz wzrostu stóp kapitalizacji („yield”) oraz w wyniku utraty wartości działek pod zabudowę komercyjną w wyniku ograniczonej liczby transakcji w krajach CEE i SEE.

### ***Pozostałe koszty netto***

Pozostałe koszty netto spadły o 8.211 zł do 38 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r. z 8.249 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 r.

### ***Strata z tytułu różnic kursowych***

Strata z tytułu różnic kursowych wynosiła 7.182 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r. w porównaniu do zysku z tytułu różnic kursowych w kwocie 10.889 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 r.

### ***Koszty finansowe netto***

Koszty finansowe netto wzrosły o 2.316 zł i wynosiły 92.749 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r. wobec 90.433 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 r.

Koszty finansowe wzrosły o 1.646 zł do 99.346 zł, wobec 97.700 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 r.

Średnia efektywna stopa procentowa (w tym powiązane z nią transakcje zabezpieczające) dla kredytów Grupy wyniosła 4,3% (zadłużenie w euro) w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r. w porównaniu do 4,3% w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 r.

### ***Udział w stratach jednostek stowarzyszonych***

Udział w stratach jednostek stowarzyszonych wyniósł 45.881 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r. w porównaniu do 7.467 zł zysku w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 r.

### ***Podatek dochodowy***

Podatek dochodowy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r. wyniósł 16.896 zł. Pierwotne zobowiązania podatkowe Grupy ujmują się w związku z wartością jej aktywów wyrażoną w walucie lokalnej każdego z krajów, w którym takie aktywa się znajdują. Główną przyczyną wspomnianych powyżej kosztów jest brak utworzonej rezerwy na podatek odroczonej od starty wynikającej z aktualizacji wyceny nieruchomości.

### ***Strata netto***

Strata netto w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r. wyniosła 299.220 zł w porównaniu do 323.162 zł straty w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 r. na skutek rozpoznania straty z aktualizacji wartości aktywów/utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych i utraty wartości projektów mieszkaniowych Grupy.

**Punkt 5.5.3. Porównanie wyników finansowych za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r. z tym samym okresem 2013 r.**

### ***Przychody z działalności operacyjnej***

Przychody z działalności operacyjnej wzrosły o 9.426 zł i wyniosły 136.602 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r. Przychody ze sprzedaży domów i mieszkań wzrosły o 10.596 zł i wyniosły 22.365 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r., w wyniku wzrostu tempa sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych w Rumunii i w Polsce. Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług spadły o 1.170 zł i wyniosły 114.237 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r.

### ***Koszty operacyjne***

Koszty operacyjne wzrosły o 3.601 zł i wyniosły 48.819 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r. Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych wzrósł o 7.129 zł i wyniósł 20.401 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca

2014 r., w następstwie wzrostu tempa sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych Rumunii i Polsce. Koszty z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług spadły o 3.528 zł i wyniosły 28.418 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r., w wyniku kontynuowania polityki ograniczania kosztów.

### **Zysk brutto z działalności operacyjnej**

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł o 5.825 zł i wyniósł 87.783 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r. Zysk brutto z wynajmu za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r. wzrósł o 2.358 zł do 85.819 zł z 83.461 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r. wyniosła 75% w porównaniu do 72% za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. Zysk brutto ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r. wzrósł o 3.467 zł do 1.964 zł z 1.503 zł straty za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. Marża brutto ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r. wyniosła 9%.

### **Koszty sprzedaży**

Koszty sprzedaży pozostały na poziomie 3.201 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r., w porównaniu do 3.335 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r.

### **Koszty administracyjne**

Koszty administracyjne, po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego, spadły o 5.449 zł i wyniosły 13.673 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r.. Dodatkowo starta z bieżącej wyceny rynkowej kosztów programu motywacyjnego wyniosła 182 zł wobec 3.432 zł straty za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r.

### **Strata z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych**

Strata netto z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów Grupy/utrata wartości inwestycji nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r. wyniosła 196.516 zł w porównaniu do 272.106 zł straty netto za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r., głównie na skutek utraty wartości nieruchomości handlowych w Chorwacji i Rumunii na skutek spadku oczekiwanych stawek czynszu za najem oraz wzrostu stóp kapitalizacji („yield”) oraz w wyniku utraty wartości działek pod zabudowę komercyjną w wyniku ograniczonej liczby transakcji w krajach CEE i SEE.

### **Pozostałe przychody netto**

Pozostałe przychody netto wzrosły o 7.014 zł do 2.289 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r. w porównaniu do 4.725 zł kosztów w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 r.

### **Starta z tytułu różnic kursowych**

Strata z tytułu różnic kursowych wyniosła 3.906 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r. w porównaniu do zysku z tytułu różnic kursowych w kwocie 4.518 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 r.

### **Koszty finansowe netto**

Koszty finansowe netto wzrosły o 2.447 zł i wyniosły 44.644 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r. wobec 42.197 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 r.

Koszty finansowe spadły o 2.221 zł do 47.500 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r.

Średnia efektywna stopa procentowa (w tym powiązane z nią transakcje zabezpieczające) dla kredytów Grupy wyniosła 4,3% (zadłużenie w euro) w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r. w porównaniu do 4,3% w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 r.

### **Udział w stratach jednostek stowarzyszonych**

Udział w stratach jednostek stowarzyszonych wyniósł 47.651 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r. w porównaniu do 9.175 zł straty w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 r.

### *Podatek dochodowy*

Przychody z tytułu podatku dochodowego za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r. wyniosły 3.071 zł. Pierwotne zobowiązania podatkowe Grupy ujmuje się w związku z wartością jej aktywów wyrażoną w walucie lokalnej każdego z krajów, w którym takie aktywa się znajdują. Główną przyczyną wspomnianych powyżej kosztów jest brak utworzonej rezerwy na podatek odroczony od starty wynikającej z aktualizacji wyceny nieruchomości.

### *Strata netto*

Strata netto w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r. wyniosła 291.586 zł w porównaniu do 213.609 zł straty w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 r. na skutek rozpoznania straty z aktualizacji wartości aktywów/utrata wartości nieruchomości inwestycyjnych i utraty wartości projektów mieszkaniowych Grupy.

## **Punkt 5.6. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych**

### **Punkt 5.6.1. 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 i składa się z wpływów pieniężnych z działalności wynajmu i sprzedaży projektów mieszkaniowych.

#### ***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.

#### ***Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.***

Saldo środków pieniężnych składa się z gotówki w bankach. Środki pieniężne w bankach są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych na podstawie stóp dziennego oprocentowania depozytów 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. Wszystkie środki pieniężne i ich ekwiwalenty są dostępne do wykorzystania przez Grupę.

**Punkt 5.6.2. Porównanie przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r. z tym samym okresem roku 2013**

Poniższa tabela przedstawia rachunek przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r. i 2013 r.:

Sprawozdanie skondensowane	<u>Okres 6 miesięcy</u> <u>zakończony</u> <u>30 czerwca 2014</u>	<u>Okres 6 miesięcy</u> <u>zakończony</u> <u>30 czerwca 2013</u>
<b>PRZEPLWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:</b>		
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>152.570</b>	<b>128.544</b>
<b>PRZEPLWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:</b>		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(61.256)	(60.687)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	7.007	135.551-
Nabycie udziałów w jednostkach powiązanych	(1.165)	-
VAT od sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	(148.452)
Pozostałe dywidendy, odsetki i podobne koszty	3.950	12.564
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>	<b>(51.464)</b>	<b>(61.024)</b>
<b>PRZEPLWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
Wpływy z tytułu emisji akcji	223.562	-
Koszty związane z emisją akcji	(3.495)	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	517.704	942
Splata obligacji, pożyczek i kredytów długoterminowych	(597.278)	(542.438)
Odsetki zapłacone	(79.792)	(101.678)
Koszty pozyskania kredytów	(6.460)	-
Spadek/ (wzrost) stanu depozytów krótkoterminowych	(15.162)	(11.820)
<b>Środki pieniężne netto z/ (wykorzystane w) działalności finansowej</b>	<b>39.079</b>	<b>(654.994)</b>
Różnice kursowe z przeliczenia	(1.711)	27.198
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	138.474	(560.276)
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu/roku</b>	<b>234.064</b>	<b>918.942</b>
Środki pieniężne ujęte w kwocie aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	-	1.173
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku</b>	<b>372.538</b>	<b>359.839</b>

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wyniosły 152.570 zł w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2014 r., w porównaniu do 128.544 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 r., przede wszystkim w wyniku zmian w kapitale pracującym.

Inwestycje w nieruchomości i inwestycje z nimi powiązane wyniosły 61.256 zł w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2014 r., co związane jest głównie z inwestycjami poniesionymi na biurowiec Pascal i zakup działek przeznaczonych pod Galerię Północną.

Przepływy pieniężne z działalności finansowej wyniosły 39.079 zł w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2014 r., w porównaniu do 654.994 zł przepływów pieniężnych wykorzystanych w działalności finansowej za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2013 r., i głównie składały się z wpływów netto z tytułu emisji akcji w kwocie 220.067 zł, wpływów z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych w kwocie 517.704 zł (kwota 200.764 zł stanowi kredyt od spółki New Havern Sp z o.o.), spłaty pożyczek i kredytów długoterminowych w kwocie 597.278 zł oraz odsetek zapłaconych w kwocie 79.792 zł.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 30 czerwca 2014 r. wyniosły 372.539 zł, w porównaniu do 359.839 zł na dzień 30 czerwca 2013 r. Grupa utrzymuje swoje środki pieniężne w formie lokat bankowych głównie w walucie euro, w różnych międzynarodowych bankach.

**Punkt 5.7. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe**

Grupa spodziewa się, że w przyszłości jej podstawowe potrzeby finansowe będą związane z: (i) zakupem nieruchomości generujących przychody (ii) budową biurowych nieruchomości inwestycyjnych; (iii) budową handlowych nieruchomości

inwestycyjnych; (iv) obsługą zobowiązań; (v) operacjami finansowymi oraz (vi) zakupem działek pod budowę obiektów biurowych i handlowych.

Zdaniem Zarządu kapitał obrotowy Grupy wystarczy na pokrycie zobowiązań krótkoterminowych Grupy przez okres co najmniej dwunastu miesięcy od daty bilansu, pod warunkiem skutecznej realizacji planu biznesowego Grupy. W pierwszym kwartale 2014 r. Grupa z powodzeniem podniosła kapitał o 100.000 EUR, w celu poprawienia płynności.

Na dzień 30 czerwca 2014 r., zobowiązania długoterminowe Grupy wynosiły 4.113.241 zł, w porównaniu do 3.807.610 zł na dzień 31 grudnia 2013 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 30 czerwca 2014 r. wynosiło 3.948.549 zł, w porównaniu do 3.934.001 zł na dzień 31 grudnia 2013 r. Kredyty i pożyczki Grupy są denominowane w euro, za wyjątkiem obligacji korporacyjnych, które są denominowane w złotych, jednak w odniesieniu do niektórych obligacji zawarte zostały odpowiednie transakcje swap, przez co zadłużenie przypadające na lata 2013-2014 zostało skutecznie przekształcone na euro. Kredyty udzielone Grupie to kredyty dla projektów, tzn. w każdym przypadku zostały udzielone konkretnej spółce zależnej, która jest właścicielem nieruchomości stanowiącej podstawę udzielenia kredytu i która zarządza danym projektem.

Wartość wskaźnika zadłużenia do wartości aktywów (LTV) Grupy wyniosła 54% na dzień 30 czerwca 2014 r., w porównaniu do 59% na dzień 31 grudnia 2013 r. Strategia Grupy zakłada utrzymanie tego wskaźnika na poziomie pomiędzy 40% i 60%.

#### **Punkt 6. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych**

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r., Grupa nie udzieliła żadnych nowych kredytów swoim jednostkom zależnym, stowarzyszonym i joint-ventures.

#### **Punkt 7. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym**

Grupa udzieliła gwarancji stronom trzecim w związku z zabezpieczeniem przekroczeń limitu kosztów budowlanych oraz spłaty pożyczek spółek zależnych. GTC udzieliła gwarancji na rzecz osób trzecich w celu zabezpieczenia przekroczenia kosztów konstrukcji oraz pożyczek spółek zależnych. Na dzień 30 czerwca 2014 r. i 31 grudnia 2013 r. udzielone gwarancje wyniosły odpowiednio 700.461 zł (168.000 EUR) i 696.729 zł (168.000 EUR). Dodatkowo, w związku ze sprzedażą swoich aktywów, Spółka udzieliła typowych gwarancji, które mają ograniczony czas trwania oraz wartość. Ryzyko wiążące się z powyższymi poręczeniami jest bardzo niskie.

W normalnym toku swojej działalności Grupa otrzymuje gwarancje od większości swoich najemców w celu zabezpieczenia płatności czynszu za wynajętą powierzchnię.

#### **Punkt 8. Akcjonariusze posiadający, bezpośrednio lub pośrednio, istotny udział w kapitale zakładowym**

Poniższa tabela przedstawia akcjonariuszy Spółki posiadających co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki na dzień przekazania niniejszego Raportu. Tabela została sporządzona na podstawie informacji uzyskanych bezpośrednio od akcjonariuszy, przy uwzględnieniu zmian w strukturze akcjonariatu wynikających ze zwiększonej liczby akcji wykazanych w świadectwie depozytowy LSREF III GTC Investments B.V dołączonym do pisemnego oświadczenia powołującego pana Jana Düdden do rady nadzorczej Spółki (por. raport bieżący i nr 24/2014 r.)

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	% kapitału zakładowego	Liczba głosów	% głosów
LSREF III GTC Investments B.V <sup>1</sup>	105 064 290	29,91%	105 064 290	29,91%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	35 898 010	10,22%	35 898 010	10,22%
ING OFE	46 607 394	13,27%	46 607 394	13,27%
OFE PZU "ZŁOTA JESIEŃ"	31 445 571	8,95%	31 445 571	8,95%

<sup>1</sup>LSREF III GTC Investments B.V. jest związana z Funduszem Lone Star

**Punkt 9. 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 21 sierpnia 2014 r., będący dniem publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2014 r.) w dniu 14 maja 2014 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.

<b>Członek Zarządu</b>	<b>Saldo na dzień 21 sierpnia 2014r.</b>	<b>Zmiana od dnia 14 maja 2014 r.</b>
Thomas Kurzmann <sup>1</sup>	0	bez zmian
Alain Ickovics <sup>2</sup>	0	bez zmian
Erez Boniel	128.000	bez zmian
Yovav Carmi	0	bez zmian
Mariusz Kozłowski	0	bez zmian
Piotr Kroenke	298.811	bez zmian
Jacek Wachowicz	0	bez zmian
Witold Zatoński	0	bez zmian
<b>Razem</b>	<b>426.811</b>	

<sup>1</sup> Zmiana od dnia 12 sierpnia 2014 r.

<sup>2</sup> Saldo na dzień 12 sierpnia 2014 r.

**Akcje fantomowe posiadane przez członków Zarządu**

Poniższa tabela przedstawia akcje fantomowe, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Zarządu na dzień 30 czerwca 2014 r., oraz zmiany w ich posiadaniu od 31 marca 2013 r. Sposób rozliczenia akcji fantomowych przyznanych członkom Zarządu ustalonych przez Radę Nadzorczą.

<b>Członek Zarządu</b>	<b>Saldo na dzień 30 czerwca 2014 r.</b>	<b>Zmiana od dnia 31 marca 2014 r.</b>
Alain Ickovics <sup>1</sup>	1.404.152	Wzrost o 150.444
Erez Boniel	792.744	Wzrost o 32.196
Yovav Carmi	361.087	Bez zmian
Mariusz Kozłowski	594.744	Wzrost o 32.196
Piotr Kroenke	792.744	Wzrost o 32.196
Jacek Wachowicz	233.202	Wzrost o 3.762
Witold Zatoński	459.924	Wzrost o 22.566

<sup>1</sup> Na dzień publikacji Raportu Pan Alain Ickovics nie jest członkiem Zarządu Spółki

### Akcje GTC posiadane przez członków Rady Nadzorczej

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Rady Nadzorczej Spółki na dzień 21 sierpnia 2014 r., będący dniem publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2014 r.) w dniu 14 maja 2014 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 21 sierpnia	
	2014 r.	Zmiana od dnia 14 maja 2014 r.
Alexander Hesse	0	bez zmian
Olivier Brahin <sup>1</sup>	0	bez zmian
Philippe Couturier	0	bez zmian
Michael Damnitz	0	bez zmian
Jan Düdden <sup>2</sup>	0	bez zmian
Krzysztof Gerula	2.474	bez zmian
Mariusz Grendowicz	7.000	bez zmian
Jarosław Karasiński	0	bez zmian
Tomasz Mazurczak	0	bez zmian
Marcin Murawski	0	bez zmian
Katharina Schade	0	bez zmian
Dariusz Stolarczyk	0	bez zmian
<b>Razem</b>	<b>9,474</b>	

<sup>1</sup> Saldo na dzień 16 maja 2014 r.

<sup>2</sup> zmiana od dnia 16 maja 2014 r.

### Akcje fantomowe GTC posiadane przez członków Rady Nadzorczej

Żaden z członków Rady Nadzorczej nie posiadał, bezpośrednio lub pośrednio akcji fantomowe na dzień 30 czerwca 2014 r., oraz nie było zmian w ich posiadaniu od 31 marca 2014 r.

### Punkt 10. Znaczące transakcje z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż warunki rynkowe

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

### Punkt 11. 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.

## **Punkt 12. Główne czynniki ryzyka**

### ***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 Chorwacji, 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 wahaniom 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 2012 r. oraz w ciągu roku obrotowego zakończono 31 grudnia 2013 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 wahaniom***

Grupa przedstawia wycenę większości swoich nieruchomości według wartości godziwej, która jest wyceniana przez zewnętrznych rzeczoznawców działających na rynku nieruchomości.

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 określane 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 31 grudnia 2013 r. łączny poziom skonsolidowanego bieżącego zadłużenia i zadłużenia długoterminowego Grupy wynosił 981,5 mln EUR. 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 finansowanie 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 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 tworzeniu wartości z aktywnego zarządzania rosnącego portfela nieruchomości w krajach CEE i SEE uzupełnionego wybranymi działaniami rozwojowymi. 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 oraz SEE. 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 Jurajska, City Gate i Avenue Mall Zagreb. Oprócz ograniczeń prawnych, zdolność Grupy do wynajęcia wolnej powierzchni, renegotjacji czynszu i tworzenia pożądanej struktury 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 renegotjacji 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 konkurowania 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 i Galleria Arad w Rumunii, Galleria Stara Zagora i Galleria Burgas 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 rozwiązywanych i wygasających 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, powodzie, 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. Choć 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 narazić 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 wpływa na poziom zakupów mieszkaniowych w krajach, w których Grupa prowadzi działalność***

Popyt na nieruchomości mieszkaniowe może być uzależniony od polityki rządu dotyczącej dopłat lub ulatwień 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 m<sup>2</sup> 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 ulatwieniami 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 miałyby 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. Zadowolający 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.

***Niedobór 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 wzrosnie 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 powiązаныmi. Pomimo podejmowania przez spółki z Grupy wszystkich środków wymaganych dla zachowania warunków rynkowych w przypadku transakcji z podmiotami powiązаныmi, 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 powiązаныmi 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 obciążała 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 107.5 mln EUR bieżących, krótkoterminowych zobowiązań (łącznie z instrumentami pochodnymi) w okresie do dnia 30 czerwca 2015 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 zagrazić 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.

### **Czynniki ryzyka związane z rynkami geograficznymi, na których działa Grupa**

#### ***Ryzyko polityczne, ekonomiczne i prawne związane z krajami rynków wschodzących, w tym krajami CEE i SEE, może niekorzystnie wpływać na sytuację finansową i wyniki działalności Grupy***

Wszystkie przychody Grupy pochodzą z działalności w krajach regionów CEE i SEE a w szczególności z Polski, Rumunii i Węgier. Rynki te są narażone na większe ryzyko niż bardziej rozwinięte rynki. Kraje regionów CEE i SEE nadal niosą ze sobą różnego rodzaju ryzyko dla inwestorów zagranicznych, takie jak niestabilność lub zmiany władz krajowych lub lokalnych, wyłączenia gruntów, zmiany w prawie podatkowym i przepisach wykonawczych, zmiany w praktykach i zwyczajach biznesowych, zmiany w ustawach i przepisach związanych z transferem środków pieniężnych i ograniczenia dotyczące poziomu inwestycji zagranicznych. W szczególności Grupa jest uzależniona od zasad i przepisów dotyczących zagranicznych właścicieli nieruchomości i dóbr osobistych. Takie przepisy mogą zmieniać się szybko i w znacznym zakresie a w rezultacie wpłynąć na własność Grupy i mogą spowodować utratę mienia lub aktywów bez prawa regresu.

Co więcej niektóre kraje mogą regulować lub wymagać zgody od rządu na transfer dochodów z inwestycji, przychodów, kapitału lub wpływów ze sprzedaży papierów wartościowych przez inwestorów zagranicznych. Ponadto w przypadku pogorszenia bilansu płatniczego kraju, lub z innych powodów, kraj może nałożyć tymczasowe ograniczenia na transfer kapitału za granicę. Wszelkie tego typu ograniczenia mogą niekorzystnie wpłynąć na możliwości transferu kredytów inwestycyjnych lub wypłaty dywidendy przez Grupę. Niektóre kraje regionów CEE i SEE odnotowywały wysokie a okresowo bardzo wysokie stopy inflacji. Inflacja i gwałtowne wahania wskaźnika inflacji miały i wciąż mogą mieć negatywny wpływ na gospodarkę i rynek papierów wartościowych niektórych krajów wschodzących.

Ponadto negatywne zdarzenia gospodarcze lub polityczne w krajach sąsiadujących mogą mieć znaczący wpływ, między innymi, na Produkt Krajowy Brutto, handel zagraniczny lub ogólnie na gospodarkę poszczególnych krajów. Kraje w których Grupa prowadzi działalność doświadczyły w przeszłości i mogą doświadczać w przyszłości politycznej niestabilności spowodowanej zmianami rządów, politycznym impasem w procesie legislacyjnym, napięć i sporów pomiędzy władzami krajowymi a lokalnymi, korupcji wśród urzędników państwowych oraz niepokoїв społecznych i etnicznych.

#### ***Zmiany w przepisach prawnych mogą negatywnie wpłynąć na Grupę***

Działalność Grupy podlega różnym regulacjom w Polsce, Rumunii, Węgrzech, Chorwacji, Serbii, Bułgarii, Słowacji i w innych krajach, w których Grupa prowadzi działalność, takim jak wymogi przeciwpożarowe i bezpieczeństwa, przepisy prawa ochrony środowiska, przepisy prawa pracy oraz ograniczenia sposobu korzystania z gruntów. Jeżeli projekty i nieruchomości Grupy nie będą spełniały tych wymogów, Grupa może zostać zobowiązana do zapłaty ustawowych kar lub odszkodowania.

Ponadto jeżeli opłaty z tytułu prawa użytkowania wieczystego w Polsce zostaną podwyższone, nie można zapewnić, że Grupa będzie mogła przenieść takie koszty na najemców w postaci podwyżki opłaty eksploatacyjnej, ponieważ taki wzrost mógłby spowodować spadek konkurencyjności danej nieruchomości w porównaniu z nieruchomościami, które nie są położone na działkach będących przedmiotem użytkowania wieczystego.

Co więcej, wejście w życie bardziej restrykcyjnych przepisów z zakresu ochrony środowiska, zdrowia i bezpieczeństwa albo procedur wykonawczych w krajach CEE i SEE może skutkować znaczącymi kosztami i zobowiązaniami Grupy a obiekty będące własnością Grupy lub przez nią eksploatowane (albo obiekty, które były własnością lub były eksploatowane przez Grupę w przeszłości) mogą stać się przedmiotem nadzoru i kontroli bardziej rygorystycznych niż obecnie. W związku z powyższym, przestrzeganie tych praw może przyczynić się do powstania znaczących kosztów wynikających z konieczności usunięcia, badania lub rekultywacji szkodliwych substancji a obecność tych substancji na terenie nieruchomości Grupy może ograniczyć jej możliwości sprzedaży obiektów lub wykorzystania obiektów jako przedmiotu zabezpieczenia.

Przyjęcie nowych albo nowelizacje już istniejących ustaw, rozporządzeń, przepisów lub zarządzeń może wymagać znaczących, nieprzewidzianych wydatków lub ustanawiać ograniczenia w korzystaniu z określonych obiektów oraz może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności.

***Niezgodne z prawem, wybiórcze lub arbitralne działania administracji publicznej mogą wpłynąć na zdolność Grupy do pozyskania umów, kontraktów i pozwoleń, które są wymagane, aby Grupa mogła realizować swoje projekty***

Organy administracji publicznej w Polsce i na innych rynkach geograficznych na których Grupa prowadzi działania, mają znaczny zakres uznaniowych uprawnień decyzyjnych i mogą nie podlegać kontroli innych organów, wymogom do wysłuchania stron lub dokonania uprzedniego zawiadomienia lub kontroli publicznej. Organy administracji publicznej w takich krajach mogą wykonywać swoje prawo do podejmowania decyzji w sposób arbitralny lub wybiórczy albo niezgodny z prawem oraz pod wpływem okoliczności politycznych lub gospodarczych.

***System ksiąg wieczystych obowiązujący w niektórych krajach CEE i SEE nie jest przejrzysty i efektywny a nieruchomości Grupy mogą podlegać roszczeniom reprivatyzacyjnym.***

System ksiąg wieczystych w niektórych krajach CEE i SEE jest nieprzejrzysty i nieefektywny, co może, między innymi, skutkować opóźnieniami procedury nabywania nieruchomości gruntowych i procedury scalenia wielu działek w jedną oraz ujawnienia scalonej działki w księgach wieczystych, co stanowi wymóg dla rozpoczęcia realizacji niektórych projektów. Wspomniana nieefektywność może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy Grupy. Ponadto Grupa jest narażona na nieuniknione ryzyko związane z inwestowaniem w krajach CEE i SEE wynikające z nieuregulowanego stanu prawnego części nieruchomości położonych w tych krajach.

***Posiadany przez Grupę tytuł prawny do nieruchomości inwestycyjnych i projektów deweloperskich może być w niektórych przypadkach kwestionowany a odpowiednie pozwolenia mogły zostać uzyskane z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa***

Grupa może mieć trudności, aby bezsprzecznie ustalić, że tytuł prawny do nieruchomości został przyznany odpowiedniej spółce Grupy a w niektórych przypadkach, ustalenie takie może być niemożliwe, ze względu na fakt, że przepisy regulujące kwestie związane z nieruchomościami w Polsce i innych krajach w których Grupa prowadzi działalność są złożone a często wieloznaczne lub wewnętrznie sprzeczne a dane zawarte w odpowiednich rejestrach mogą nie być wiarygodne. Na przykład, zgodnie z przepisami obowiązującymi w Polsce, transakcje związane z nieruchomościami mogą być kwestionowane z wielu różnych powodów i w oparciu o wiele podstaw prawnych a w szczególności w przypadkach, gdy sprzedający lub przekazujący nieruchomość nie posiadał prawa do rozporządzania daną nieruchomością, na podstawie naruszenia wymogów dotyczących uzyskania zezwoleń korporacyjnych przez drugą stronę transakcji lub jeżeli przeniesienie tytułu nie zostało wpisane do urzędowego rejestru w wymaganym terminie. Jednakże nawet jeżeli tytuł prawny do nieruchomości został zarejestrowany, może on być nadal zakwestionowany. W związku z powyższym, nie można zapewnić, że Grupa zachowa przysługujący jej tytuł własności w przypadku gdyby został on zakwestionowany. Ponadto istnieje możliwość, że zezwolenia, autoryzacje, decyzje o zmianie decyzji o warunkach zabudowy lub inne podobne wymogi zostały spełnione z naruszeniem obowiązujących przepisów lub regulacji. Kwestie takie mogą podlegać późniejszemu podważeniu. Podobne problemy mogą powstać w kontekście zgodności z procedurami prywatyzacyjnymi oraz aukcjami związanymi z pozyskaniem dzierżawy gruntów i praw do zabudowy. Monitorowanie, ocena lub weryfikacja tych obaw może być trudna lub niemożliwa. Jeżeli takie zezwolenie, autoryzacja lub decyzja o zmianie decyzji o warunkach zabudowy albo podobne wymogi zostaną zakwestionowane, czynniki te mogą negatywnie wpłynąć na działalność Grupy, jej sytuację finansową i wyniki działalności.



## Oświadczenie Zarządu

Zgodnie z 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, Globe Trade Centre S.A. reprezentowany przez:

Thomas Kurzmann, Prezesa Zarządu

Erez Boniel, Członka Zarządu

Yovav Carmi, Członka Zarządu

Mariusz Kozłowski, Członka Zarządu

Piotr Kroenke, Członka Zarządu

Jacek Wachowicz, Członka Zarządu

Witold Zatoński, Członka Zarządu

niniejszym oświadczają, że:

- wedle jego najlepszej wiedzy, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć Grupy oraz jej sytuacji, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń;

- podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegły rewident dokonujący tego badania, spełniali warunki do sporządzenia raportu z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku, zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz normami zawodowymi.

Warszawa, 20 sierpnia 2014 roku

**GLOBE TRADE CENTRE S.A.**

**NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2014 ROKU  
WRAZ Z RAPORTEM Z PRZEGLĄDU NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO  
REWIDENTA**

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**  
**na dzień 30 czerwca 2014 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Nota	30 czerwca 2014	30 czerwca 2013	31 grudnia 2013
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane, przekształcone)</i>	<i>(przekształcone)</i>
<b>AKTYWA</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>				
Nieruchomości inwestycyjne	11	5.519.155	6.283.470	5.705.461
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	12	254.601	408.092	335.231
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	10	458.585	499.737	496.105
Rzeczowe aktywa trwałe		7.223	7.455	6.577
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego		15.262	26.153	17.219
Depozyty długoterminowe		3.329	12.121	11.612
Pozostałe aktywa trwałe		2.626	1.459	1.402
		<b>6.260.781</b>	<b>7.238.487</b>	<b>6.573.607</b>
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>	18	<b>24.200</b>	<b>3.489</b>	-
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	12	134.197	231.023	167.688
Należności		21.017	24.083	16.722
Naliczone przychody		4.402	2.329	5.350
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków		10.677	16.932	13.520
Należności z tytułu podatku dochodowego		2.060	5.381	2.891
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		13.282	16.222	10.107
Depozyty krótkoterminowe		143.451	107.806	119.684
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		372.538	359.839	234.064
		<b>701.624</b>	<b>763.615</b>	<b>570.026</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>6.986.605</b>	<b>8.005.591</b>	<b>7.143.633</b>

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**  
**na dzień 30 czerwca 2014 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Nota	30 czerwca 2014	30 czerwca 2013	31 grudnia 2013
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane, przekształcone)</i>	<i>(przekształcone)</i>
<b>PASYWA</b>				
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>				
Kapitał podstawowy	14	35.131	31.937	31.937
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		1.657.028	1.440.155	1.440.155
Kapitał zapasowy		33.335	66.010	61.542
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(30.941)	(75.264)	(51.293)
Różnice kursowe z przeliczenia		495.566	625.038	497.023
Zyski zatrzymane		333.513	936.157	599.161
		<b>2.523.632</b>	<b>3.024.033</b>	<b>2.578.525</b>
Udziały niekontrolujące		(194.837)	(110.780)	(190.232)
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>2.328.795</b>	<b>2.913.253</b>	<b>2.388.293</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	13	3.528.872	3.328.233	3.233.937
Depozyty od najemców		23.334	20.304	22.241
Inne zobowiązania długoterminowe		24.807	27.724	24.900
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych		7.248	17.659	11.861
Instrumenty pochodne		16.798	30.993	17.870
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		512.182	496.966	496.801
		<b>4.113.241</b>	<b>3.921.879</b>	<b>3.807.610</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania		80.746	105.858	110.423
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	13	419.677	860.333	700.064
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		8.580	5.277	4.782
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		1.614	10.516	2.841
Instrumenty pochodne		27.782	175.263	118.531
Otrzymane zaliczki		6.170	13.212	11.089
		<b>544.569</b>	<b>1.170.459</b>	<b>947.730</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>6.986.605</b>	<b>8.005.591</b>	<b>7.143.633</b>

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat**  
**za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2014	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2013	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2014	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2013
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane, przekształcone)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane, przekształcone)</i>	<i>(przekształcone)</i>
Przychody operacyjne	7	266.157	256.007	136.602	127.176	515.709
Koszty operacyjne	8	(95.296)	(92.494)	(48.819)	(45.218)	(188.501)
<b>Zysk brutto z działalności operacyjnej</b>		<b>170.861</b>	<b>163.513</b>	<b>87.783</b>	<b>81.958</b>	<b>327.208</b>
Koszty sprzedaży		(5.762)	(6.627)	(3.201)	(3.335)	(13.617)
Koszty administracyjne		(21.262)	(17.091)	(13.491)	(15.690)	(34.503)
Strata z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	11	(233.572)	(294.647)	(226.931)	(188.725)	(685.825)
Utrata wartości projektów mieszkaniowych		(46.739)	(8.251)	(45.175)	(7.791)	(91.836)
Pozostałe przychody		4.100	518	3.761	90	634
Pozostałe koszty		(4.138)	(8.767)	(1.472)	(4.815)	(15.224)
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych</b>		<b>(136.512)</b>	<b>(171.352)</b>	<b>(198.726)</b>	<b>(138.308)</b>	<b>(513.163)</b>
Strata z tytułu różnic kursowych, netto		(7.182)	(10.889)	(3.906)	(4.518)	(4.491)
Przychody finansowe		6.597	7.267	2.856	3.082	12.185
Koszty finansowe		(99.346)	(97.700)	(47.500)	(45.279)	(192.615)
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych oraz jednostek współzależnych		(45.881)	(7.467)	(47.651)	(9.175)	16.005
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>(282.324)</b>	<b>(280.141)</b>	<b>(294.927)</b>	<b>(194.198)</b>	<b>(682.079)</b>
Podatek dochodowy		(16.896)	(43.021)	3.071	(19.411)	(63.986)
<b>Strata za okres</b>		<b>(299.220)</b>	<b>(323.162)</b>	<b>(291.856)</b>	<b>(213.609)</b>	<b>(746.065)</b>
<b>Przypadająca:</b>						
Akcjonariuszom jednostki dominującej		(265.648)	(282.603)	(260.991)	(187.351)	(619.599)
Akcjonariuszom niekontrolującym		(33.572)	(40.559)	(30.865)	(26.258)	(126.466)
Zysk na jedną akcję (PLN)	15	(0,76)	(0,88)	(0,74)	(0,59)	(1,94)
Rozwodniony zysk na jedną akcję (PLN)	15	(0,76)	(0,88)	(0,74)	(0,59)	(1,94)

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów**  
**na dzień 30 czerwca 2014 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2014	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2013	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2014	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2013
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	
<b>Strata za okres</b>	<b>(299.220)</b>	<b>(323.162)</b>	<b>(291.856)</b>	<b>(213.609)</b>	<b>(746.065)</b>
Zysk z wyceny transakcji zabezpieczających	24.521	37.845	9.986	20.020	68.405
Podatek dochodowy	(4.705)	(7.017)	(1.920)	(3.675)	(12.761)
<b>Zysk netto z wyceny transakcji zabezpieczających</b>	<b>19.816</b>	<b>30.828</b>	<b>8.066</b>	<b>16.345</b>	<b>55.644</b>
Różnice kursowe z przeliczenia transakcji zagranicznych	(2.646)	176.407	(1.620)	112.675	54.002
<b>Całkowity zysk (strata) za okres, netto</b>	<b>(282.050)</b>	<b>(115.927)</b>	<b>(285.410)</b>	<b>(84.589)</b>	<b>(636.419)</b>
<b>Przypadający:</b>					
Akcjonariuszom jednostki dominującej	(246.753)	(73.550)	(254.117)	(57.665)	(514.590)
Akcjonariuszom niekontrolującym	(35.297)	(42.377)	(31.293)	(26.924)	(121.829)

Pozycje z całkowitego dochodu zostaną przeklasyfikowane do rachunku zysku i strat po spełnieniu określonych warunków, za wyjątkiem różnic kursowych z przeliczenia waluty funkcjonalnej na prezentacyjną dla jednostki dominującej.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym**  
**na dzień 30 czerwca 2014 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 nie kontrolujące	Razem kapitał własny
<b>Saldo na 1 stycznia 2013</b>	<b>31.937</b>	<b>1.440.155</b>	<b>65.083</b>	<b>(104.062)</b>	<b>444.783</b>	<b>1.218.760</b>	<b>3.096.656</b>	<b>(68.403)</b>	<b>3.028.253</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	28.798	180.255	-	<b>209.053</b>	(1.818)	<b>207.235</b>
Strata za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku	-	-	-	-	-	(282.603)	<b>(282.603)</b>	(40.559)	<b>(323.162)</b>
<b>Całkowity dochód/ (strata) za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28.798</b>	<b>180.255</b>	<b>(282.603)</b>	<b>(73.550)</b>	<b>(42.377)</b>	<b>(115.927)</b>
Inne transakcje	-	-	927	-	-	-	<b>927</b>	-	<b>927</b>
<b>Saldo na 30 czerwca 2013</b>	<b>31.937</b>	<b>1.440.155</b>	<b>66.010</b>	<b>(75.264)</b>	<b>625.038</b>	<b>936.157</b>	<b>3.024.033</b>	<b>(110.780)</b>	<b>2.913.253</b>
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały nie kontrolujące	Razem kapitał własny
<b>Saldo na 1 stycznia 2013</b>	<b>31.937</b>	<b>1.440.155</b>	<b>65.083</b>	<b>(104.062)</b>	<b>444.783</b>	<b>1.218.760</b>	<b>3.096.656</b>	<b>(68.403)</b>	<b>3.028.253</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	52.769	52.240	-	<b>105.009</b>	4.637	<b>109.646</b>
Strata za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku	-	-	-	-	-	(619.599)	<b>(619.599)</b>	(126.466)	<b>(746.065)</b>
<b>Całkowity dochód / (strata) za rok</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>52.769</b>	<b>52.240</b>	<b>(619.599)</b>	<b>(514.590)</b>	<b>(121.829)</b>	<b>(636.419)</b>
Inne transakcje	-	-	(3.541)	-	-	-	<b>(3.541)</b>	-	<b>(3.541)</b>
<b>Saldo na 31 grudnia 2013 / 1 stycznia 2014</b>	<b>31.937</b>	<b>1.440.155</b>	<b>61.542</b>	<b>(51.293)</b>	<b>497.023</b>	<b>599.161</b>	<b>2.578.525</b>	<b>(190.232)</b>	<b>2.388.293</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	20.352	(1.457)	-	<b>18.895</b>	(1.725)	<b>17.170</b>
Strata za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku	-	-	-	-	-	(265.648)	<b>(265.648)</b>	(33.572)	<b>(299.220)</b>
<b>Całkowity dochód/ (strata) za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20.352</b>	<b>(1.457)</b>	<b>(265.648)</b>	<b>(246.753)</b>	<b>(35.297)</b>	<b>(282.050)</b>
Emisja akcji	3.194	216.873	-	-	-	-	<b>220.067</b>	-	<b>220.067</b>
Nabycie udziałów niekontrolujących	-	-	(28.207)	-	-	-	<b>(28.207)</b>	30.692	<b>2.485</b>
<b>Saldo na 30 czerwca 2014</b>	<b>35.131</b>	<b>1.657.028</b>	<b>33.335</b>	<b>(30.941)</b>	<b>495.566</b>	<b>333.513</b>	<b>2.523.632</b>	<b>(194.837)</b>	<b>2.328.795</b>

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**  
**za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2014	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2013
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane, przekształcone)</i>	<i>(przekształcone)</i>
<b>PRZEPLYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:</b>			
Strata przed opodatkowaniem	(282.324)	(280.141)	(682.079)
<b>Korekty o pozycje:</b>			
Strata z aktualizacji wartości aktywów i projektów mieszkaniowych	280.311	302.898	777.661
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych i współzależnych	45.881	7.467	(16.005)
Strata na sprzedaży środków trwałych	-	-	1.054
Strata z tytułu różnic kursowych, netto	6.368	10.066	4.609
Przychody finansowe	(6.597)	(7.267)	(12.185)
Koszty finansowe	99.346	97.700	192.615
Przychody z tytułu płatności w formie akcji własnych	(4.674)	(6.285)	(11.430)
Amortyzacja	910	1.010	2.002
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego</b>	<b>139.221</b>	<b>125.448</b>	<b>256.242</b>
Spadek/ (wzrost) stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(5.069)	(1.396)	16.064
Spadek stanu zapasów	30.970	23.253	49.232
Spadek stanu zaliczek otrzymanych	(5.412)	(3.911)	(5.524)
Wzrost/ (spadek) stanu depozytów od najemców	117	(237)	428
Spadek stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(1.641)	(11.629)	(17.827)
<b>Przepływy środków pieniężnych z/ (wykorzystane w) działalności operacyjnej</b>	<b>158.186</b>	<b>131.528</b>	<b>298.615</b>
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(5.616)	(2.984)	(7.400)
<b>Środki pieniężne netto z/ (wykorzystane w) działalności operacyjnej</b>	<b>152.570</b>	<b>128.544</b>	<b>291.215</b>
<b>PRZEPLYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:</b>			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(61.256)	(60.687)	(124.897)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	7.007	135.551	135.551
Nabycie udziałów w jednostkach powiązanych	(1.165)	-	-
Nabycie jednostek stowarzyszonych	-	-	8.500
VAT od sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	(148.452)	(148.452)
Odsetki otrzymane	4.794	4.771	6.124
Koszty pozyskania najemców	(468)	(29)	(3.198)
Pożyczki udzielone	(1.583)	(2.045)	(3.912)
Splata udzielonych pożyczek	1.207	9.867	8.651
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>	<b>(51.464)</b>	<b>(61.024)</b>	<b>(121.633)</b>

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



**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**  
**za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 <i>(niebadane)</i>	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 <i>(niebadane, przekształcone)</i>	Rok zakończony 31 grudnia 2013 <i>(przekształcone)</i>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:</b>			
Wpływy z tytułu emisji akcji	223.562	-	-
Koszty związane z emisją akcji	(3.495)	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	517.704	942	181.193
Splata obligacji, pożyczek i kredytów długoterminowych	(597.278)	(542.438)	(832.751)
Odsetki zapłacone	(79.792)	(101.678)	(195.284)
Koszty pozyskania kredytów	(6.460)	-	(1.356)
Spadek/ (wzrost) stanu depozytów krótkoterminowych	(15.162)	(11.820)	(28.560)
<b>Środki pieniężne netto z/ (wykorzystane w) działalności finansowej</b>	<b>39.079</b>	<b>(654.994)</b>	<b>(876.758)</b>
<b>Różnice kursowe z przeliczenia</b>	<b>(1.711)</b>	<b>27.198</b>	<b>21.044</b>
<b>Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>138.474</b>	<b>(560.276)</b>	<b>(686.132)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu/roku</b>	<b>234.064</b>	<b>918.942</b>	<b>919.023</b>
<b>Środki pieniężne ujęte w kwocie aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży</b>	<b>-</b>	<b>1.173</b>	<b>1.173</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku</b>	<b>372.538</b>	<b>359.839</b>	<b>234.064</b>

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

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

## **1. Podstawowa działalność**

Globe Trade Centre S.A. („Spółka” lub „GTC”) została zarejestrowana w Warszawie 19 grudnia 1996 roku i jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 5. Spółka wraz ze swoimi jednostkami zależnymi („Grupa” lub „Grupa GTC”) posiada udziały w spółkach nieruchomościowych o charakterze komercyjnym i mieszkaniowym w Polsce, na Węgrzech, w Rumunii, Serbii, Chorwacji, na Ukrainie, Słowacji, w Bułgarii, Rosji i Republice Czeskiej. Spółka buduje, a także wynajmuje bądź sprzedaje nowe budynki najemcom indywidualnym i komercyjnym poprzez spółki, w których posiada bezpośrednie i pośrednie udziały. W działalności spółek Grupy nie występuje sezonowość.

Głównym akcjonariuszem Spółki na dzień 30 czerwca 2014 roku jest LSREF III GTC Investments B.V. („LSREF III”), kontrolowana przez Lone Star - globalną firmę private equity, która jest w posiadaniu 105.064.290 akcji stanowiących 29,9% kapitału akcyjnego Spółki. Nie występuje jednostka dominująca sprawująca kontrolę.

*Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym:*

W styczniu 2014 roku Spółka pozyskała 220 mln PLN (ok. 53 mln EUR) w drodze subskrypcji prywatnej akcji. Wyemitowano 31.937.298 papierów wartościowych. Po dokonaniu powyższej emisji, LSREF III, bezpośrednio, a Lone Star, pośrednio, posiadały 105.064.290 akcji zwykłych Spółki, co stanowiło 29,9% kapitału zakładowego.

W lutym 2014 roku Spółka pozyskała 200 mln PLN (47,6 mln EUR) poprzez emisję obligacji do wybranych polskich inwestorów instytucjonalnych.

W dniu 27 lutego 2014 roku Grupa nabyła pozostałe 30% udziałów mniejszościowych w GTC Real Estate Developments Bratislava BV. Rozliczenie obejmowało sprzedaż 100% Projektu Park (GTC Real Estate Park s.r.o.) oraz rozliczenie wzajemnych należności i zobowiązań. Wszystkie umowy podpisane w związku z tą transakcją są powiązane i stanowiły jedną transakcję biznesową. W rezultacie kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej obniżył się o 6,8 mln EUR. Na dzień 30 czerwca 2014, GTC Real Estate Investments Slovakia BV był jedynym właścicielem wszystkich obecnych inwestycji na Słowacji.

W kwietniu 2014 roku Spółka spłaciła kwotę 344,2 mln PLN (81,6 mln EUR) wyemitowanych przez siebie obligacji oraz kwotę 90,2 mln PLN (22 mln EUR) związanego z nimi instrumentu zabezpieczającego. Obie kwoty zostały zaprezentowane w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w pozycji „spłata obligacji, pożyczek i kredytów długoterminowych”.

## **2. Waluty funkcjonalne i sprawozdawcze**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy jest prezentowane w PLN, natomiast EUR jest walutą funkcjonalną Spółki. Dla każdej spółki Grupa określa walutę funkcjonalną i elementy zawarte w sprawozdaniach finansowych każdej ze spółek są wyceniane w walucie funkcjonalnej.

Sprawozdania finansowe tych spółek, sporządzone w ich walutach funkcjonalnych, są włączane do niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, po przeliczeniu na walutę prezentacyjną PLN zgodnie z MSR 21. Aktywa oraz pasywa, poza składnikami kapitałów własnych, zostały przeliczone kursem z dnia bilansowego, 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**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” (MSR 34). Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w Unii Europejskiej proces wprowadzania Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz działalność prowadzoną przez Grupę, nie istnieją różnice w zakresie MSSF stosowanych przez Grupę oraz MSSF, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, za wyjątkiem KIMSF 21.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku, zatwierdzonym do publikacji w dniu 19 marca 2014 roku. Śródroczny wynik finansowy nie jest wyznacznikiem dla określenia wyniku finansowego Grupy za cały rok obrotowy.

## **4. Kontynuacja działalności**

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.

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 Spółki, 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.

#### **4. Kontynuacja działalności (ciąg dalszy)**

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

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, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy.

W związku z powyższym założeniem, Zarząd przygotowuje i okresowo aktualizuje prognozę przepływów pieniężnych. Ponieważ prognoza dotyczy przyszłych wydarzeń, w sposób naturalny jest obciążona niepewnością i dlatego Zarząd Spółki nie może zagwarantować, że wszystkie te założenia zostaną spełnione, jednak uważa, że na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego założenia te są racjonalnie osiągalne.

#### **5. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki**

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 2013 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2014 roku:

- *MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później. Spółka zdecydowała się zastosować ten MSSF dla okresów rocznych poczynających się 1 stycznia 2014 roku. Zastosowanie standardu nie miało wpływu na sytuację finansową lub wyniki Grupy za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku,
- *MSSF 11 Wspólne przedsięwzięcia* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później. Spółka zdecydowała się zastosować ten MSSF dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku, co wymagało przekształcenia danych porównywalnych,
- *MSSF 12 Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później. Spółka zdecydowała się zastosować ten MSSF dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku. Zastosowanie standardu nie miało wpływu na sytuację finansową lub wyniki Grupy za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku,

## **5. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki (ciąg dalszy)**

- *Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12 Przepisy przejściowe* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później. Zastosowanie zmian nie miało wpływu na sytuację finansową lub wyniki Grupy za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku,
- *MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe* – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później, Spółka zdecydowała stosować zmiany do MSR dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku. Zastosowanie standardu nie miało wpływu na sytuację finansową lub wyniki Grupy za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku,
- *MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia* – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później. Spółka zdecydowała się zastosować zmiany do MSR dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku. Zastosowanie standardu nie miało wpływu na sytuację finansową lub wyniki Grupy za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku,
- *Zmiany do MSR 32 Instrumenty finansowe: prezentacja: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później. Zastosowanie zmian nie miało wpływu na sytuację finansową lub wyniki Grupy za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku,
- *Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27 Jednostki Inwestycyjne* (wydane w dniu 31 października 2012 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2014 roku. Zastosowanie zmian nie miało wpływu na sytuację finansową lub wyniki Grupy za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku,
- *Zmiany do MSR 36 Ujawnienia dotyczące wartości odzyskiwalnej aktywów niefinansowych* (opublikowano dnia 29 maja 2013 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później, Zastosowanie zmian nie miało wpływu na sytuację finansową lub wyniki Grupy za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku.
- *Zmiany do MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena* (wydane w dniu 27 czerwca 2013 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu po 1 stycznia 2014 roku. Zastosowanie zmian nie miało wpływu na sytuację finansową lub wyniki Grupy za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku.

Następujące standardy, zmiany do standardów oraz interpretacje zostały opublikowane, ale nie weszły jeszcze w życie:

- *MSSF 9 Instrumenty Finansowe* (opublikowano dnia 24 lipca 2014) mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE, proces akceptacji standardu w UE na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego pozostaje wstrzymany,

## **5. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki (ciąg dalszy)**

- KIMSF 21 *Oplaty publiczne* (opublikowano dnia 20 maja 2013 roku) – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później, w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 17 czerwca 2014 roku lub później,
- Zmiany do MSR 19 *Programy określonych świadczeń: Składki pracownicze* (opublikowano dnia 21 listopada 2013 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, a niektóre prospektywnie dla transakcji mających miejsce dnia 1 lipca 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2010-2012* (opublikowano dnia 12 grudnia 2013 roku) – niektóre ze zmian mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, a niektóre prospektywnie dla transakcji mających miejsce dnia 1 lipca 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2011-2013* (opublikowano dnia 12 grudnia 2013 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- MSSF 14 *Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe* (opublikowano dnia 30 stycznia 2013 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – nie podjęto decyzji odnośnie terminu, w którym EFRAG przeprowadzi poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszego standardu - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- Zmiany do MSSF 11 *Rozliczenie nabycia udziału we wspólnej działalności* (opublikowano dnia 6 maja 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSR 16 oraz MSR 38 *Wyjaśnienie dopuszczalnych metod amortyzacji* (opublikowano dnia 12 maja 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSSF 15 *Przychody z tytułu umów z klientami* (opublikowano dnia 28 maja 2014) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- Zmiany do MSR 16 i MSR 41 *Rolnictwo: rośliny produkcyjne* (opublikowano dnia 30 czerwca 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- Zmiany do MSR 27 *Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym* (opublikowano dnia 12 sierpnia 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE.

Grupa nie zastosowała z wyprzedzeniem żadnego standardu, interpretacji lub zmian, które zostały opublikowane, lecz nie weszły w życie. Zarząd jest w trakcie analizy wpływu powyższych nowych standardów oraz zmian na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdania finansowe w okresie ich początkowego zastosowania.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 6. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

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

### *Jednostki zależne*

Nazwa	Jednostka	Siedziba	30 czerwca 2014	31 grudnia 2013	30 czerwca 2013
GTC Konstancja Sp. z o.o. ("GTC Konstancja")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Korona S.A. ("GTC Korona")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Globis Poznań Sp. z o.o. ("Globis Poznań")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Aeropark Sp. z o.o. ("GTC Aeropark")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Topaz Office Sp. z o.o. ("GTC Topaz Office ") (zlikwidowana)	GTC S.A.	Polska	-	-	100%
Globis Wrocław Sp. z o.o. ("Globis Wrocław")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Nefryt Sp. z o.o. ("GTC Nefryt ") (zlikwidowana)	GTC S.A.	Polska	-	-	100%
GTC Satellite Sp. z o.o. ("GTC Satellite")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Ogrody Galileo Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC GK Office Sp. z o.o. ("GTC GK Office")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Com 1 Sp. z o.o. ("GTC Com 1")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Karkonoska Sp. z o.o. (uprzednio GTC Wrocław Office)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Ortal Sp. z o.o. (uprzednio 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. (uprzednio GTC Cyril)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC UBP Sp. z o.o. (uprzednio GTC Com 3)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Wilson Park Sp. z o.o. (uprzednio GTC Com 4)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Moderna Sp. z o.o. (uprzednio GTC Com 5)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
CH Wilanow Sp. z o.o. („CH Wilanów")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Alfa Development Inwestycje sp. z o.o	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Corius sp. z o.o. (uprzednio Sigma development)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Centrum Światowida sp. z o.o. („Centrum Światowida")	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%
Epsilon 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%
Glorine investments sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	-
Trinity limited Partnerships Sp. z o.o. s.k.a.	GTC S.A.	Polska	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%

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

Nazwa	Jednostka	Siedziba	30 czerwca 2014	31 grudnia 2013	30 czerwca 2013
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%	100%	100%
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%	100%	100%
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", poprzednio GTC Moldova)	GTC S.A.	Holandia	100%	100%	100%
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	100%	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%
GTC Vinohradis Piazza S.R.O	GTC Bratislava	Słowacja	100%	70%	70%
GTC Jarossova S.R.O	GTC Bratislava	Słowacja	100%	70%	70%
GTC Hill S.R.O	GTC Bratislava	Słowacja	100%	70%	70%
GTC Vinohradis Villas S.R.O	GTC Bratislava	Słowacja	100%	70%	70%
GTC Real Estate Vinohrady s.r.o. ("GTC Vinohrady")	GTC Bratislava	Słowacja	100%	70%	70%
GTC Real Estate Vinohrady 2 s.r.o. ("GTC Vinohrady 2")	GTC Bratislava	Słowacja	100%	70%	70%



**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

Nazwa	Jednostka	Siedziba	30 czerwca 2014	31 grudnia 2013	30 czerwca 2013
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%
EUR Structor d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	70%	70%	70%
Marlera Golf LD d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	80%	80%	80%
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%
BCG Investment B.V.	GTC Romania	Holandia	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	100%	100%	100%
Mercury Commercial Center S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	100%	100%	100%
Venus Commercial Center S.R.L.	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	100%	100%	100%
Mars Commercial Center S.R.L.	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	100%	100%	100%
Beaufort Commercial Center S.R.L.	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	100%	100%	100%
Fajos S.R.L.	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	100%	100%	100%
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.	GTC Romania	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%
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%

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

Nazwa	Jednostka	Siedziba	30 czerwca 2014	31 grudnia 2013	30 czerwca 2013
GTC Real Estate Investments Bulgaria BV („GTC Bulgaria”)	GTC S.A.	Holandia	100%	100%	100%
Galeria Stara Zagora AD	GTC Bulgaria	Bułgaria	75%	75%	75%
Galeria Burgas JSC	GTC Bulgaria	Bułgaria	80%	80%	80%
Galeria Varna JSC	Galeria Ikonomov GmbH	Bułgaria	65%	65%	65%
GTC Business Park EAD	GTC Bulgaria	Bułgaria	100%	100%	100%
NRL EAD	GTC Bulgaria	Bułgaria	100%	100%	100%
Galeria Ikonomov GmbH	GTC Bulgaria	Austria	65%	65%	65%
GTC Yuzhen Park EAD (“GTC Yuzhen”)	GTC Bulgaria	Bułgaria	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 oraz współzależnych*

Nazwa	Jednostka	Siedziba	30 czerwca 2014	31 grudnia 2013	30 czerwca 2013
GTC Galeria Kazimierz Sp. z o.o. (“GTC Galeria Kazimierz”)	Delta Development	Polska	50%	50%	50%
New Havern sp. z o.o.	GTC Galeria Kazimierz	Polska	50%	50%	-
Havern Investments sp. z o.o.	GTC Galeria Kazimierz	Polska	50%	50%	-
Yatelsis Viborgskaya Limited of Nicosia (“YVL”)	GTC Russia	Cypr	50%	50%	50%
OOO Okkerville	YVL	Rosja	50%	50%	50%
ZAO Krasny Mayak	YVL	Rosja	50%	50%	50%
Ana Tower Offices S.R.L.	Bucharest Tower Investments B.V.	Rumunia	50%	50%	50%
Lighthouse Holdings Limited S.A. (“Lighthouse”)	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%	35%
Vokovice BCP Holding S.A. (“Vokovice”)	GTC S.A.	Luksemburg	-	-	35%
Holesovice Residential Holdings S.A. (“Holesovice”)	GTC S.A.	Luksemburg	-	-	35%
CID Holding S.A. (“CID”)	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%	35%
EURport Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC Ukraine	Cypr	49,9%	49,9%	49,9%
EURport LTD	Emerging investment	Izrael	9,9%	9,9%	9,9%

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 7. Przychody operacyjne

Przychody operacyjne składają się z następujących pozycji:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2014	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2013	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2014	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2013
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane, przekształcone)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane, przekształcone)</i>	<i>(przekształcone)</i>
Wynajem powierzchni biurowych i komercyjnych	175.476	178.469	87.707	88.573	352.766
Przychody z tytułu usług	52.892	53.745	26.530	26.834	107.410
Sprzedaż domów i mieszkań	37.789	23.793	22.365	11.769	55.533
	<b>266.157</b>	<b>256.007</b>	<b>136.602</b>	<b>127.176</b>	<b>515.709</b>

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

## 8. Koszty operacyjne

Koszty operacyjne obejmują następujące pozycje:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2014	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2013	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2014	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2013
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane, przekształcone)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane, przekształcone)</i>	<i>(przekształcone)</i>
Koszty z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług	60.400	66.941	28.418	31.946	131.250
Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych	34.896	25.553	20.401	13.272	57.251
	<b>95.296</b>	<b>92.494</b>	<b>48.819</b>	<b>45.218</b>	<b>188.501</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 9. Analiza segmentowa

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

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:

- a. budowa i wynajem powierzchni biurowej i handlowej („działalność w zakresie powierzchni biurowych i komercyjnych”), oraz
- b. 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. 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 dotyczące alokacji zasobów podejmowane są przez zarząd na podstawie analizy tych samych segmentów co dla celów sprawozdawczości finansowej.

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową za okresy sześciu miesięcy zakończone dnia 30 czerwca 2014 roku (niebadany) i 30 czerwca 2013 roku (niebadany, przekształcony):

	Polska i Węgry		Rumunia i Bułgaria		Pozostałe kraje CEE		Skonsolidowane	
	30 czerwca 2014	30 czerwca 2013	30 czerwca 2014	30 czerwca 2013	30 czerwca 2014	30 czerwca 2013	30 czerwca 2014	30 czerwca 2013
<b>Przychody</b>								
Powierzchnie biurowe i komercyjne	126.024	128.948	49.331	50.946	53.013	52.320	228.368	232.214
Powierzchnie mieszkalne	11.704	2.699	25.454	17.262	631	3.832	37.789	23.793
<b>Przychody razem</b>	<b>137.728</b>	<b>131.647</b>	<b>74.785</b>	<b>68.208</b>	<b>53.644</b>	<b>56.152</b>	<b>266.157</b>	<b>256.007</b>
<b>Koszty</b>								
Powierzchnie biurowe i komercyjne	24.298	28.648	19.955	22.531	16.147	15.762	60.400	66.941
Powierzchnie mieszkalne	7.625	2.499	26.536	19.134	735	3.920	34.896	25.553
<b>Koszty razem</b>	<b>31.923</b>	<b>31.147</b>	<b>46.491</b>	<b>41.665</b>	<b>16.882</b>	<b>19.682</b>	<b>95.296</b>	<b>92.494</b>
Wynik - powierzchnie biurowe i komercyjne	101.726	100.300	29.376	28.415	36.866	36.558	167.968	165.273
Wynik - Powierzchnie mieszkalne	4.079	200	(1.082)	(1.872)	(104)	(88)	2.893	(1.760)
<b>Wynik na sprzedaży</b>	<b>105.805</b>	<b>100.500</b>	<b>28.294</b>	<b>26.543</b>	<b>36.762</b>	<b>36.470</b>	<b>170.861</b>	<b>163.513</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 9. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku (niebadany) oraz rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku (przekształcony):

	Polska i Węgry		Rumunia i Bułgaria		Pozostałe kraje CEE		Skonsolidowane	
	30 czerwca 2014	31 grudnia 2013	30 czerwca 2014	31 grudnia 2013	30 czerwca 2014	31 grudnia 2013	30 czerwca 2014	31 grudnia 2013
<b>Przychody</b>								
Powierzchnie biurowe i komercyjne	126.024	254.813	49.331	99.044	53.013	106.318	228.368	460.175
Powierzchnie mieszkalne	11.704	11.086	25.454	34.827	631	9.621	37.789	55.534
<b>Przychody razem</b>	<b>137.728</b>	<b>265.899</b>	<b>74.785</b>	<b>133.871</b>	<b>53.644</b>	<b>115.939</b>	<b>266.157</b>	<b>515.709</b>
<b>Koszty</b>								
Powierzchnie biurowe i komercyjne	24.298	53.602	19.955	45.123	16.147	32.525	60.400	131.250
Powierzchnie mieszkalne	7.625	7.895	26.536	39.515	735	9.841	34.896	57.251
<b>Koszty razem</b>	<b>31.923</b>	<b>61.497</b>	<b>46.491</b>	<b>84.638</b>	<b>16.882</b>	<b>42.366</b>	<b>95.296</b>	<b>188.501</b>
Wynik - powierzchnie biurowe i komercyjne	101.726	201.211	29.376	53.921	36.866	73.793	167.968	328.925
Wynik - Powierzchnie mieszkalne	4.079	3.191	(1.082)	(4.688)	(104)	(220)	2.893	(1.717)
<b>Wynik na sprzedaży</b>	<b>105.805</b>	<b>204.402</b>	<b>28.294</b>	<b>49.233</b>	<b>36.762</b>	<b>73.573</b>	<b>170.861</b>	<b>327.208</b>

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową za okresy trzech miesięcy zakończone dnia 30 czerwca 2014 roku (niebadany) i 30 czerwca 2013 roku (niebadany, przekształcony):

	Polska i Węgry		Rumunia i Bułgaria		Pozostałe kraje CEE		Skonsolidowane	
	30 czerwca 2014	30 czerwca 2013	30 czerwca 2014	30 czerwca 2013	30 czerwca 2014	30 czerwca 2013	30 czerwca 2014	30 czerwca 2013
<b>Przychody</b>								
Powierzchnie biurowe i komercyjne	62.738	66.153	25.413	25.145	26.086	24.108	114.237	115.406
Powierzchnie mieszkalne	5.787	1.203	15.976	8.098	602	2.469	22.365	11.770
<b>Przychody razem</b>	<b>68.525</b>	<b>67.356</b>	<b>41.389</b>	<b>33.243</b>	<b>26.688</b>	<b>26.577</b>	<b>136.602</b>	<b>127.176</b>
<b>Koszty</b>								
Powierzchnie biurowe i komercyjne	11.209	15.648	9.569	9.826	7.640	6.471	28.418	31.945
Powierzchnie mieszkalne	3.570	1.402	16.230	9.342	601	2.529	20.401	13.273
<b>Koszty razem</b>	<b>14.779</b>	<b>17.050</b>	<b>25.799</b>	<b>19.168</b>	<b>8.241</b>	<b>9.000</b>	<b>48.819</b>	<b>45.218</b>
Wynik - powierzchnie biurowe i komercyjne	51.529	50.505	15.844	15.319	18.446	17.637	85.819	83.461
Wynik - Powierzchnie mieszkalne	2.217	(199)	(254)	(1.244)	1	(60)	1.964	(1.503)
<b>Wynik na sprzedaży</b>	<b>53.746</b>	<b>50.306</b>	<b>15.590</b>	<b>14.075</b>	<b>18.447</b>	<b>17.577</b>	<b>87.783</b>	<b>81.958</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

**10. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych**

Inwestycje w jednostki stowarzyszone i współzależne składają się z następujących pozycji:

	<b>30 czerwca 2014</b>	<b>30 czerwca 2013</b>	<b>31 grudnia 2013</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane, przekształcone)</i>	<i>(przekształcone)</i>
Efekt wyceny metodą praw własności jednostek stowarzyszonych	-	-	-
Udzielone pożyczki	181.753	184.771	176.484
Strata na inwestycji w jednostki stowarzyszone	(63.154)	(18.525)	(34.546)
<b>Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych</b>	<b>118.599</b>	<b>166.246</b>	<b>141.938</b>
Efekt wyceny metodą praw własności jednostek współzależnych	203.639	196.398	220.577
Udzielone pożyczki	136.349	137.093	133.590
Inwestycje w jednostkach współzależnych	<b>339.988</b>	<b>333.491</b>	<b>354.167</b>
<b>Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych</b>	<b>458.587</b>	<b>499.737</b>	<b>496.105</b>

**11. Nieruchomości inwestycyjne**

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

Na saldo inwestycji w nieruchomości składają się następujące kategorie:

	<b>30 czerwca 2014</b>	<b>30 czerwca 2013</b>	<b>31 grudnia 2013</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane, przekształcone)</i>	<i>(przekształcone)</i>
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	4.585.287	5.168.320	4.674.127
Nieruchomości inwestycyjne w budowie w wartości godziwej	-	-	22.776
Nieruchomości inwestycyjne w budowie w cenie nabycia	933.868	1.115.150	1.008.558
<b>Razem</b>	<b>5.519.155</b>	<b>6.283.470</b>	<b>5.705.461</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 11. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych w okresach zakończonych dnia 30 czerwca 2014 roku (niebadany) oraz 31 grudnia 2013 roku (przekształcony) kształtowały się następująco:

	Poziom 2	Poziom 3	Razem
<b>Wartość bilansowa na 1 stycznia 2013</b>	<b>3.283.393</b>	<b>2.846.986</b>	<b>6.130.379</b>
Skapitalizowane wydatki	33.261	137.107	170.368
Aktualizacja wartości godziwej	(205.537)	(480.288)	(685.825)
Zmniejszenia		(6.619)	(6.619)
Różnice kursowe z przeliczenia	50.522	46.636	97.158
<b>Wartość bilansowa na 31 grudnia 2013</b>	<b>3.161.639</b>	<b>2.543.822</b>	<b>5.705.461</b>
Reklasyfikacja (*)	39.536	(39.536)	-
Skapitalizowane wydatki	3.449	47.322	50.771
Aktualizacja wartości godziwej	(6.339)	(228.021)	(234.360)
Zmniejszenia	0	(7.007)	(7.007)
Różnice kursowe z przeliczenia i pozostałe korekty niepieniężne	(4.818)	9.108	4.290
<b>Wartość bilansowa na 30 czerwca 2014</b>	<b>3.193.467</b>	<b>2.325.688</b>	<b>5.519.155</b>

(\*) Po zakończeniu budowy biurowca Pascal w Krakowie, jest on klasyfikowany jako aktywo na poziomie 2 (na podstawie transakcji obserwowalnych).

Aktualizacja wartości godziwej oraz utrata wartości kształtowały się następująco:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2014	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2013	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2014	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2013
	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany, przekształcony)</i>	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany, przekształcony)</i>	<i>(przekształcony)</i>
Aktualizacja wartości godziwej ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	(133.809)	(187.229)	(128.081)	(150.134)	(494.264)
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości w budowie	-	-	-	-	(928)
Utrata wartości	(99.763)	(107.418)	(98.850)	(38.591)	(190.633)
<b>Razem</b>	<b>(233.572)</b>	<b>(294.647)</b>	<b>(226.931)</b>	<b>(188.725)</b>	<b>(685.825)</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 11. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Założenia użyte przy wycenach ukończonych aktywów na dzień 30 czerwca 2014 roku (niebadany) przedstawiono poniżej:

Kraj	Wartość księgowa	NRA	Poziom wynajęcia	Stopa zwrotu	Aktualna stawka czynszu	ERV	Okres najmu	Poziom 2	Poziom 3
Polska (handlowy)	624.137	49	89%	7.6%	86,9	82,3	3,8	1	
Polska (biurowy)	1.263.357	150	95%	7.9%	61,8	57,2	3,5	12	
Serbia (biurowy)	441.471	53	96%	8.9%	68,1	64,3	3,2		3
Chorwacja (handlowy)	508.046	65	86%	9.2%	58,5	71,4	5,5		2
Węgry (biurowy)	658.953	91	93%	8.1%	50,1	51,4	4,4	3	
Słowacja (biurowy)	56.588	13	63%	8.8%	40,9	40,1	1,9		1
Rumunia (handlowy)	120.666	59	87%	10.9%	15,9	33,8	4,7		3
Rumunia (biurowy)	647.020	48	93%	8.0%	81,8	82,3	3,7	1	
Bułgaria (handlowy)	265.049	61	93%	9.1%	32,6	36,3	6,9		2
<b>Razem</b>	<b>4.585.287</b>	<b>589</b>	<b>91%</b>	<b>8.6%</b>	<b>55,5</b>	<b>59,7</b>	<b>4,3</b>	<b>17</b>	<b>11</b>

**Nieruchomości w budowie** – Informacje dotyczące wyceny nieruchomości w budowie wycenianych w cenie nabycia oraz w wartości godziwej na dzień 30 czerwca 2014 roku (niebadany) przedstawiono poniżej:

	Wartość księgowa	Szacowana powierzchnia do wynajęcia	Średnia wartość księgowa/mkw
Polska	473.143	425	1.148
Serbia	168.650	96	1.751
Chorwacja	16.228	21	774
Węgry	145.215	315	462
Rumunia	67.968	66	1.032
Bułgaria	62.664	130	483
<b>Razem</b>	<b>933.868</b>	<b>1.053</b>	<b>903</b>

ERV (Estimated Rent Value) - Szacunkowa wartość dotyczy wynajmu w przypadku przedłużenia umowy



**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 11. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Założenia użyte przy wycenach ukończonych aktywów na dzień 31 grudnia 2013 roku (przekształconych) przedstawiono poniżej:

Kraj	Wartość księgowa	NRA	Poziom wynajęcia	Stopa zwrotu	Aktualna stawka czynszu	ERV	Okres najmu w latach	Poziom 2	Poziom 3
		tys. mkw	%	%	PLN/mkw	PLN/mkw	lata		
Polska (handlowy)	622.080	49	89%	7.6%	91,2	80,9	4.3	1	
Polska (biurowa)	1.215.362	144	92%	7.9%	61,8	57,2	3.6	11	
Serbia (biurowy)	440.018	53	95%	8.9%	68,8	63,9	3.6		3
Chorwacja (handlowy)	592.635	65	90%	9.2%	60,5	78,4	6.7		2
Węgry (biurowy)	671.017	91	96%	8.1%	50,6	51,0	3.5	3	
Słowacja (biurowy)	64.696	13	61%	8.8%	40,2	39,8	2.2		1
Rumunia (handlowy)	145.567	59	90%	9.9%	17,0	33,6	7.8		3
Rumunia (biurowy)	653.184	48	93%	8.0%	81,7	91,2	3.8	1	
Bułgaria (handlowy)	269.568	61	89%	9.1%	29,4	37,7	7.9		2
<b>Razem</b>	<b>4.674.127</b>	<b>583</b>	<b>91%</b>	<b>8.5%</b>	<b>56,4</b>	<b>63,1</b>	<b>4,8</b>	<b>16</b>	<b>11</b>

Informacje dotyczące wyceny nieruchomości w budowie wycenianych w cenie nabycia i w wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2013 roku (przekształcone) przedstawiono poniżej:

	Wartość księgowa	Szacowana powierzchnia do wynajęcia	Średnia wartość księgowa/mkw
		tys. mkw	PLN
Polska	494.073	436	1.132
Serbia	171.810	93	1.850
Chorwacja	32.348	21	1.539
Węgry	177.915	315	564
Rumunia	73.488	66	1.111
Bułgaria	81.700	130	626
<b>Total</b>	<b>1.031.334</b>	<b>1.061</b>	<b>971</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 12. Zapasy

Zmiany stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w okresach zakończonych 30 czerwca 2014 roku (niebadany), 30 czerwca 2013 roku (niebadany i przekształcony) oraz 31 grudnia 2013 roku kształtowały się następująco:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2014	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2013
<b>Wartość bilansowa na początek okresu</b>	<b>502.919</b>	<b>634.247</b>	<b>634.247</b>
Zwiększenia i różnice kursowe	2.157	38.672	17.759
Odpis do wartości odzyskiwalnej	(46.739)	(8.251)	(91.836)
Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych	(34.896)	(25.553)	(57.251)
Zmniejszenia	(10.443)	-	-
Reklasyfikacja do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(24.200)	-	-
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>388.798</b>	<b>639.115</b>	<b>502.919</b>

Na saldo ukończonych zapasów na dzień 30 czerwca 2014 roku (niebadane) składają się następujące pozycje:

	Wartość księgowa	Szacunkowa powierzchnia tys. mkw	Średnia wartość księgowa PLN/mkw PLN
Polska	17.738	3	6.096
Chorwacja	732	<1	3.333
Węgry	1.049	<1	3.083
Słowacja	2.251	<1	5.001
Rumunia	103.690	36	2.854
<b>Razem/średnia</b>	<b>125.460</b>	<b>40</b>	<b>3.117</b>

Na saldo gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i nieukończonych zapasów na dzień 30 czerwca 2014 roku (niebadane) składają się następujące pozycje:

	Wartość księgowa	Szacunkowa powierzchnia tys. mkw	Średnia wartość księgowa PLN/mkw PLN
Polska	8.738	4	2.130
Chorwacja	63.483	48	1.323
Węgry	69.886	138	508
Słowacja	41.609	72	578
Rumunia	79.622	221	358
<b>Razem/średnia</b>	<b>263.338</b>	<b>483</b>	<b>545</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 12. Zapasy (ciąg dalszy)

Na saldo ukończonych zapasów na dzień 31 grudnia 2013 roku składają się następujące pozycje:

	<b>Wartość księgowa</b>	<b>Szacunkowa powierzchnia</b>	<b>Średnia wartość księgowa PLN/mkw</b>
		tys. mkw	PLN
Polska	24.137	4	6.246
Węgry	1.087	<1	3.388
Serbia	1.045	<1	3.073
Słowacja	2.841	<1	6.308
Rumunia	129.086	44	2.940
<b>Razem/średnia</b>	<b>158.196</b>	<b>49</b>	<b>3.239</b>

Na saldo gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i nieukończonych zapasów na dzień 31 grudnia 2013 roku składają się następujące pozycje:

	<b>Wartość księgowa</b>	<b>Szacunkowa powierzchnia</b>	<b>Średnia wartość księgowa PLN/mkw</b>
		tys. mkw	PLN
Polska	34.629	37	933
Chorwacja	63.216	48	1.319
Węgry	81.604	138	593
Słowacja	70.502	82	854
Rumunia	94.772	309	307
<b>Razem/średnia</b>	<b>344.723</b>	<b>614</b>	<b>560</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

### 13. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje

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

	<b>30 czerwca 2014</b> <i>(niebadane)</i>	<b>30 czerwca 2013</b> <i>(niebadane, przekształcone)</i>	<b>31 grudnia 2013</b> <i>(przekształcone)</i>
Obligacje seria 0414	-	348.046	348.066
Obligacje seria 2017-2018	297.513	297.675	297.492
Obligacje seria 2018-2019	204.100	-	-
Kredyt WBK (Globis Poznań)	63.108	67.856	63.950
Kredyt WBK (Korona Business Park)	174.008	116.507	160.650
Kredyt Pekao SA (Globis Wrocław)	107.193	114.391	108.229
Kredyt ING (Nothus)	66.359	70.912	67.036
Kredyt ING (Zefirus)	66.359	70.912	67.036
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	52.016	55.847	52.661
Kredyt WBK (Kazimierz office)	115.094	122.109	115.885
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	426.105	453.514	429.637
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	80.027	84.983	80.588
Kredyt ING (Francuska)	68.851	73.969	69.743
Kredyt MKB (Centre Point I)	86.446	96.545	89.376
Kredyt MKB (Centre Point II)	102.517	113.702	105.550
Kredyt CIB (Metro)	83.347	90.567	84.935
Kredyt MKB (Spiral)	95.072	74.311	68.607
Kredyt Erste (Reinesance)	18.137	23.200	20.151
Kredyt MKB (Sasad Resort)	34.648	37.781	36.193
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC House)	49.514	58.227	52.670
Kredyt Erste (19 Avenue)	104.622	113.036	106.310
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Block 41)	69.075	79.406	72.522
Kredyt Unicredit (Felicity)	106.365	113.696	106.015
Kredyt RZBR (Rose Garden)	25.910	53.431	42.890
Kredyt Erste (Citygate)	385.832	413.751	390.924
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (NCC)	24.042	115.871	23.963
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Arad)	115.823	122.546	115.441
Kredyt MKB i Zagrabecka Banka (AMZ)	116.094	140.071	124.947
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank Austria (Osijek)	65.534	70.133	65.318
Kredyt MKB i OTP (Galeria Varna)	76.315	104.321	98.549
Kredyt EBOiR i Unicredit (Stara Zagora)	94.864	121.092	94.552
Kredyt EBOiR (Burgas)	107.555	105.589	109.021
Kredyt VUB Bank (Jarosowa)	15.803	10.134	12.720
Pożyczki od udziałowców niekontrolujących w spółkach zależnych i współzależnych	482.739	287.463	281.433
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(32.438)	(33.028)	(29.059)
	<b>3.948.549</b>	<b>4.188.566</b>	<b>3.934.001</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku**  
**(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:

	<b>30 czerwca 2014</b> <i>(niebadane)</i>	<b>30 czerwca 2013</b> <i>(niebadane, przekształcone)</i>	<b>31 grudnia 2013</b> <i>(przekształcone)</i>
<b>Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych:</b>			
Obligacje seria 0414	-	348.046	348.066
Obligacje seria 2017-2018	3.313	3.476	3.293
Obligacje seria 2018-2019	4.098	-	-
Kredyt WBK (Globis Poznań)	2.110	2.195	2.103
Kredyt WBK (Korona Business Park)	4.381	5.585	4.367
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	1.652	1.732	1.646
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	10.019	10.174	9.928
Kredyt Pekao SA (Globis Wrocław)	2.925	2.866	2.828
Kredyt ING (Nothus)	1.798	1.870	1.792
Kredyt ING (Zefirus)	1.798	1.870	1.792
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	1.752	1.732	1.692
Kredyt WBK (Kazimierz office)	2.513	2.359	2.380
Kredyt ING (Francuska)	2.247	2.338	2.239
Kredyt MKB (Centre Point I)	6.553	6.602	6.428
Kredyt MKB (Centre Point II)	6.766	7.039	6.743
Kredyt Erste (Reinesance)	18.137	4.329	20.151
Kredyt MKB (Sasad Resort)	34.648	-	36.193
Kredyt CIB (Metro)	3.849	3.849	3.762
Kredyt MKB (Spiral)	4.693	7.689	68.607
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC House)	6.865	6.710	6.636
Kredyt Erste (19 Avenue)	3.337	3.269	3.227
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Block 41)	7.752	7.541	7.473
Kredyt EBOiR i Unicredit (Stara Zagora)	-	121.092	-
Kredyt MKB i OTP (Galeria Varna)	3.695	3.273	3.562
Kredyt EBOiR (Burgas)	4.331	4.221	3.865
Kredyt MKB i Zagrabecka Banka (AMZ)	18.533	19.282	18.472
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank Austria (Osijek) (patrz strona 30)	-	7.793	-
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (NCC)	-	89.610	-
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Arad) (patrz strona 30)	115.823	8.130	-
Kredyt Erste (Citygate)	11.513	11.343	11.173
Kredyt RZBR (Rose Garden)	25.910	53.431	13.860
Kredyt Unicredit (Felicity)	106.365	113.696	106.015
Kredyt VUB Bank (Jarosowa)	2.301	1.597	1.771
Odroczone koszty pozyskania finansowania	-	(4.406)	-
	<b>419.677</b>	<b>860.333</b>	<b>700.064</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

	<b>30 czerwca 2014</b> <i>(niebadane)</i>	<b>30 czerwca 2013</b> <i>(niebadane, przekształcone)</i>	<b>31 grudnia 2013</b> <i>(przekształcone)</i>
<b>Długoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:</b>			
Obligacje seria 2017-2018	294.200	294.199	294.199
Obligacje seria 2018-2019	200.002	-	-
Kredyt WBK (Globis Poznań)	60.998	65.661	61.847
Kredyt WBK (Korona Business Park)	169.627	110.922	156.283
Kredyt Pekao SA (Globis Wrocław)	104.268	111.525	105.401
Kredyt ING (Nothus)	64.561	69.042	65.244
Kredyt ING (Zefirus)	64.561	69.042	65.244
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	50.264	54.115	50.969
Kredyt WBK (Kazimierz office)	112.581	119.750	113.505
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	416.086	443.340	419.709
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	78.375	83.251	78.942
Kredyt ING (Francuska)	66.604	71.631	67.504
Kredyt MKB (Centre Point I)	79.893	89.943	82.948
Kredyt MKB (Centre Point II)	95.751	106.663	98.807
Kredyt CIB (Metro)	79.498	86.718	81.173
Kredyt MKB (Sasad Resort)	-	37.781	-
Kredyt MKB (Spiral)	90.379	66.622	-
Kredyt Erste (Reinesance)	-	18.871	-
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC House)	42.649	51.517	46.034
Kredyt Erste (19 Avenue)	101.285	109.767	103.083
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Block 41)	61.323	71.865	65.049
Kredyt RZBR (Rose Garden)	-	-	29.030
Kredyt Erste (Citygate)	374.319	402.408	379.751
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (NCC)	24.042	26.261	23.963
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Arad) (patrz strona 30)	-	114.416	115.441
Kredyt MKB i Zagrabecka Banka (AMZ)	97.561	120.789	106.475
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank Austria (Osijek) (patrz strona 30)	65.534	62.340	65.318
Kredyt MKB i OTP (Galeria Varna)	72.620	101.048	94.987
Kredyt EBOiR (Burgas)	103.224	101.368	105.156
Kredyt EBOiR i Unicredit (Stara Zagora)	94.864	-	94.552
Kredyt VUB Bank (Jarosowa)	13.502	8.537	10.949
Pożyczki od udziałów niekontrolujących w spółkach zależnych i współzależnych	482.739	287.463	281.433
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(32 438)	(28 622)	(29 059)
	<b>3.528.872</b>	<b>3.328.233</b>	<b>3.233.937</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

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

Harmonogram spłat zadłużenia i odsetek długoterminowych (w mln PLN)

	30 czerwca 2014 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2013 <i>(przekształcone)</i>
Pierwszy rok	524	800
Drugi rok	233	228
Trzeci rok	449	311
Czwarty rok	720	697
Piąty rok	920	788
Kolejne okresy	1.519	1.510
	<b>4.365</b>	<b>4.334</b>

W dniu 30 września 2013 GTC Nekretnine Istok d.o.o. ("Osijek") podpisał aneks restrukturyzacyjny do umowy kredytowej dotyczącej nieruchomości Avenue Mall w Osijeku, w którym przyznano Spółce okres karencji w spłacie kwoty nominalnej kredytu. W ramach aneksu restrukturyzacyjnego, Osijek jest zobowiązany do utrzymania wskaźnika LTV (wartość kredytu/wartość zabezpieczenia) na poziomie 100% w okresie karencji. Na dzień 30 czerwca 2014 roku niezależna wycena aktywów była poniżej poziomu wymaganego wskaźnikiem LTV. Według aneksu restrukturyzacyjnego, Osijek ma dwanaście miesięcy od zawiadomienia wysłanego przez kredytodawcę na naprawę wskaźnika. Kredyt jest gwarantowany przez GTC. Wyżej wspomniane zawiadomienie nie zostało doręczone przez Kredytodawcę. Kredyt został sklasyfikowany jako zobowiązania długoterminowe, z uwagi na długość okresu naprawczego. Ponadto, Spółka obecnie wraz z kredytodawcą analizuje środki zaradcze dotyczące naruszenia wskaźnika LTV.

W dniu 30 września 2013 Mercury Commercial Center S.R.L ("Arad") podpisał aneks restrukturyzacyjny do umowy kredytu dotyczącej nieruchomości Galleria Arad, w którym przyznano Spółce okres karencji w spłacie kwoty nominalnej kredytu. W ramach aneksu restrukturyzacyjnego, Arad jest zobowiązany do utrzymania wskaźnika LTV (wartość kredytu/wartość zabezpieczenia) na poziomie 110% w okresie karencji. Na dzień 30 czerwca 2014 roku niezależna wycena aktywów była poniżej poziomu wymaganego wskaźnikiem LTV. Według aneksu restrukturyzacyjnego, Arad ma sześć miesięcy od zawiadomienia wysłanego przez kredytodawcę na naprawę wskaźnika. Kredyt jest gwarantowany przez GTC. Kredyt został sklasyfikowany jako zobowiązania krótkoterminowe, z uwagi na czas trwania okresu naprawczego poniżej 12 miesięcy. Wyżej wspomniane zawiadomienie nie zostało doręczone przez Kredytodawcę. Ponadto, Spółka obecnie wraz z kredytodawcą analizuje środki zaradcze dotyczące naruszenia wskaźnika LTV.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 14. Kapitał własny i rezerwy

Na dzień 30 czerwca 2014 roku struktura akcji Spółki przedstawiała się następująco:

Liczba akcji	Nazwa serii	Łączna wartość nominalna	
		w PLN	w EUR
139.286.210	A	13.928.621	3.153.995
1.152.240	B	115.224	20.253
235.440	B1	23.544	4.443
8.356.540	C	835.654	139.648
9.961.620	D	996.162	187.998
39.689.150	E	3.968.915	749.022
3.571.790	F	357.179	86.949
17.120.000	G	1.712.000	398.742
100.000.000	I	10.000.000	2.341.372
31.937.298	J	3.193.729	766.525
<b>351.310.288</b>		<b>35.131.028</b>	<b>7.848.947</b>

Wszystkie wyżej wymienione akcje dają te same prawa.

Akcjonariusze posiadający na dzień 30 czerwca 2014 roku powyżej 5% wszystkich akcji to:

- LSREF III
- ING OFE
- AVIVA OFE BZ WBK
- OFE PZU

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 13 maja 2014 roku miało miejsce Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które zdecydowało, że strata za rok finansowy 2013 zaprezentowana w sprawozdaniu finansowym Globe Trade Centre S.A., przygotowanym zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości, zostanie pokryta z zysków z lat ubiegłych.

Kapitały rezerwowe są tworzone zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych.

### 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 akcją (po uwzględnieniu dywidendy).



**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

**14. Kapitał własny i rezerwy (ciąg dalszy)**

Przychody/(koszty) rozpoznane w poszczególnych okresach prezentowane są w poniższej tabeli:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2014	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2013	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2014	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2013
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	
Przychody z tytułu transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych	4.664	6.285	(182)	(3.432)	11.430

Na dzień 30 czerwca 2014 roku liczba przyznanych akcji fantomowych była następująca:

Termin wykonania	Cena wykonania (PLN)	Liczba
31/12/2014	8.36	1.248.065
31/12/2015	8.36	4.123.538
31/12/2016	8.36	361.068
11/08/2015	8.36	1.805.355
31/05/2018	7.23	1.500.000
<b>Razem</b>		<b>9.038.026</b>

W maju 2014 Spółka przyznała 1.500.000 nowych akcji fantomowych.

Akcje fantomowe (zaprezentowane w tabeli powyżej) zostały ujęte przy założeniu, że zostaną rozliczone w środkach pieniężnych, ponieważ Spółka przewiduje, że ich rozliczenie w środkach pieniężnych jest bardziej prawdopodobne.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

**15. Zysk na jedną akcję**

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

	<b>Okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014</b>	<b>Okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013</b>	<b>Okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014</b>	<b>Okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013</b>	<b>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2013</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	
Zysk okresu przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	(265.648.000)	(282.603.000)	(260.991.000)	(187.351.000)	(619.599.000)
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję (PLN)	348.310.652	319.372.990	351.310.288	319.372.990	319.372.990
Zysk na jedną akcję (PLN)	(0,76)	(0,88)	(0,74)	(0,59)	(1,94)
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	348.310.652	319.372.990	351.310.288	319.372.990	319.372.990
Rozwodniony zysk na jedną akcję (PLN)	(0,76)	(0,88)	(0,74)	(0,59)	(1,94)
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję (PLN)	348.310.652	319.372.990	351.310.288	319.372.990	319.372.990
Korekta dotycząca akcji fantomowych	-	-	-	-	-
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	348.310.652	319.372.990	351.310.288	319.372.990	319.372.990

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 16. Dane przekształcone

MSSF 11 został zastosowany przez Grupę począwszy od dnia 1 stycznia 2014 roku.

Zgodnie z MSSF 11, inwestycje jednostki współzależne, które były wcześniej konsolidowane metodą proporcjonalną, są teraz ujawnione zgodnie z metodą praw własności. Dane z okresów porównywalnych prezentowanych w sprawozdaniu finansowym zostały przekształcone. Kapitał własny i wynik dla okresów porównywalnych nie uległy zmianie na skutek powyższych korekt. W skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 roku, wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych oraz odsetki zapłacone zostały nieprawidłowo zaprezentowane. Grupa dokonała reklasyfikacji kwoty 14,1 mln PLN (3,4 mln EUR) z pozycji „spłata pożyczek i kredytów długoterminowych” do pozycji „odsetki zapłacone”. Zmiana nie miała wpływu na wysokość kwoty środków pieniężnych netto wykorzystanych w działalności finansowej.

Wybrane linie w sprawozdaniu finansowym zostały przekształcone w następujący sposób:

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	30 czerwca 2013 (niebadane)			31 grudnia 2013		
	Przekształcone	Zaraportowane	Różnica	Przekształcone	Zaraportowane	Różnica
<b>AKTYWA</b>						
Nieruchomości inwestycyjne	6.283.470	6.778.237	(494.767)	5.705.461	5.792.174	(86.713)
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	499.737	166.246	333.491	496.105	141.938	354.167
Inne	455.280	549.838	(94.558)	372.041	464.055	(92.014)
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>7.238.487</b>	<b>7.494.321</b>	<b>(255.834)</b>	<b>6.573.607</b>	<b>6.398.167</b>	<b>175.440</b>
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	3.489	3.489	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	359.839	372.229	(12.390)	234.064	540.529	(306.465)
Inne	403.776	415.542	(11.766)	335.962	338.863	(2.901)
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>763.615</b>	<b>787.771</b>	<b>(24.156)</b>	<b>570.026</b>	<b>879.392</b>	<b>(309.366)</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>8.005.591</b>	<b>8.285.581</b>	<b>(279.990)</b>	<b>7.143.633</b>	<b>7.277.559</b>	<b>(133.926)</b>
<b>PASYWA</b>						
Kapitał własny	2.913.253	2.913.253	-	2.388.293	2.388.293	-
Zobowiązania długoterminowe	3.921.879	4.195.238	(273.359)	3.807.610	3.849.339	(41.729)
Zobowiązania krótkoterminowe	1.170.459	1.177.090	(6.631)	947.730	1.039.927	(92.197)
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>8.005.591</b>	<b>8.285.581</b>	<b>(279.990)</b>	<b>7.143.633</b>	<b>7.277.559</b>	<b>(133.926)</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

**16. Dane przekształcone (ciąg dalszy)**

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 <i>(niebadany)</i>			Rok zakończony 31 grudnia 2013		
	Przekształcone	Zaraportowane	Różnica	Przekształcone	Zaraportowane	Różnica
<b>SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT</b>						
<b>Przychody operacyjne</b>	<b>256.007</b>	<b>274.410</b>	<b>(18.403)</b>	<b>515.709</b>	<b>550.351</b>	<b>(34.642)</b>
<b>Koszty operacyjne</b>	<b>(92.494)</b>	<b>(97.713)</b>	<b>5.219</b>	<b>(188.501)</b>	<b>(197.803)</b>	<b>9.302</b>
<b>Zysk brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>163.513</b>	<b>176.697</b>	<b>(13.184)</b>	<b>327.208</b>	<b>352.548</b>	<b>(25.340)</b>
Strata z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości nieruchomości inwestycyjnych	(294.647)	(294.619)	(28)	(685.825)	(708.286)	22.461
Inne	(40.218)	(42.027)	1.809	(154.546)	(157.850)	3.304
<b>Strata z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych</b>	<b>(171.352)</b>	<b>(159.949)</b>	<b>(11.403)</b>	<b>(513.163)</b>	<b>(513.588)</b>	<b>425</b>
Koszty finansowe, netto	(101.322)	(107.420)	6.098	(184.921)	(195.919)	10.998
Udział w zysku (stracie) jednostek stowarzyszonych i współzależnych	(7.467)	(11.725)	4.258	16.005	(18.780)	34.785
<b>Strata przed opodatkowaniem</b>	<b>(280.141)</b>	<b>(279.094)</b>	<b>(1.047)</b>	<b>(682.079)</b>	<b>(728.287)</b>	<b>46.208</b>
Podatek dochodowy	(43.021)	(44.068)	1.047	(63.986)	(17.778)	(46.208)
<b>Strata za rok</b>	<b>(323.162)</b>	<b>(323.162)</b>	<b>-</b>	<b>(746.065)</b>	<b>(746.065)</b>	<b>-</b>
<b>RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH</b>						
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>128.544</b>	<b>138.098</b>	<b>(9.554)</b>	<b>291.215</b>	<b>309.678</b>	<b>(18.463)</b>
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	135.551	135.551	-	135.551	503.162	(367.611)
Podatek/VAT od sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (wpływ)	-	-	-	-	88.945	(88.945)
Inne	(196.575)	(197.174)	599	(257.184)	(258.144)	960
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>	<b>(61.024)</b>	<b>(61.623)</b>	<b>599</b>	<b>(121.633)</b>	<b>333.963</b>	<b>(455.596)</b>
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(542.438)	(544.227)	1.789	(832.751)	(1.008.978)	176.227
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	942	15.074	(14.132)	181.193	181.193	-
Odsetki zapłacone	(101.678)	(120.649)	18.971	(195.284)	(204.758)	9.474
Inne	(11.820)	(15.993)	4.173	(29.916)	(25.332)	(4.584)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej</b>	<b>(654.994)</b>	<b>(665.795)</b>	<b>10.801</b>	<b>(876.758)</b>	<b>(1.057.875)</b>	<b>181.117</b>
Różnice kursowe z przeliczenia	27.198	28.687	(1.489)	21.044	21.901	(857)
<b>Zmniejszenie stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(560.276)</b>	<b>(560.633)</b>	<b>357</b>	<b>(686.132)</b>	<b>(392.333)</b>	<b>(293.799)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku/okresu	918.942	932.862	(13.920)	919.023	931.689	(12.666)
Środki pieniężne ujęte w kwocie aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	1.173	1.173	-	1.173	1.173	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku/okresu zgodnie ze skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem z sytuacji finansowej	359.839	372.229	(12.390)	234.064	540.529	(306.465)

## **17. Zobowiązania warunkowe**

### *Gwarancje*

Spółka udzieliła gwarancji na rzecz osób trzecich w celu zabezpieczenia przekroczenia kosztów konstrukcji oraz pożyczek spółek zależnych. Na dzień 30 czerwca 2014 roku i 31 grudnia 2013 roku udzielone gwarancje wyniosły odpowiednio 699 mln PLN (168 mln EUR) i 700,8 mln PLN (168 mln EUR). Dodatkowo, w związku ze sprzedażą swoich aktywów, Spółka udzieliła typowych gwarancji, które mają ograniczony czas trwania oraz wartość. Ryzyko wiążące się z powyższymi poręczeniami jest bardzo niskie.

### *Sprawy sądowe*

Po zakończeniu budowy Avenue 19 i GTC Square w Serbii, dwie serbskie spółki zależne oraz generalny wykonawca wniosły wzajemne roszczenia. Generalny wykonawca rozpoczął przeciwko spółkom zależnym GTC postępowanie arbitrażowe przed sądem, domagając się dodatkowej zapłaty 65,9 milionów PLN (15,8 miliona EUR) w odniesieniu do obu projektów. Spółki zależne odmówiły zapłaty oraz wystąpiły z roszczeniem o zapłatę kwoty w wysokości 77,6 milionów PLN (18,6 miliona EUR) z tytułu nadpłat, kar umownych oraz szkód spowodowanych opóźnieniami w budowie. Niezależny inżynier sprawujący nadzór budowlany, który został powołany zgodnie z zapisami pierwotnej umowy między stronami, podziela opinię spółek zależnych Grupy GTC. W związku z tym, oraz kierując się założeniem, że niezależny inżynier jest osobą najbardziej kompetentną dla określenia pozycji obydwu stron w sporze, Spółka oraz jej doradcy prawni są przekonani, że postępowanie arbitrażowe zostanie rozstrzygnięte na korzyść spółek zależnych. W związku z powyższym Spółka nie utworzyła rezerwy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

### *Chorwacja*

W odniesieniu do projektu Marlera Golf w Chorwacji, umowa z Ministerstwem Turystyki Republiki Chorwacji w zakresie nabycia gruntów zawiera warunek określający termin ukończenia budowy pola golfowego jako części składowej projektu, który określono na 14 września 2014 roku. Grupa podjęła kroki w celu wydłużenia terminu ukończenia projektu. W lutym 2014 roku, Grupa otrzymała projekt umowy z Ministerstwa Turystyki Republiki Chorwacji, potwierdzający planowane przedłużenie wyżej wymienionego terminu. Negocjacje w tym zakresie są w toku. Zarząd jest zdania, że ryzyko, iż umowa nie zostanie przedłużona, jest bardzo niskie. Jednakże w przypadku nie przedłużenia umowy, Grupa może utracić kontrolę nad gruntem.

### *Ukraina*

Na dzień 30 czerwca 2014 roku Grupa posiada 49,9% udziałów w Europort Investment 1 Limited, które pośrednio jest właścicielem niezabudowanego gruntu w Odessie na Ukrainie.

Po 31 grudnia 2013 roku, niepewność gospodarcza i polityczna na Ukrainie znacznie wzrosła, wywołując niepokój społeczny w pewnych częściach kraju. Ponadto, pomiędzy 1 stycznia 2014 roku a 30 czerwca 2014 roku, ukraińska hrywna uległa dewaluacji względem głównych walut o około 48%, co zostało obliczone na podstawie kursu Narodowego Banku Ukrainy w stosunku do USD na odpowiednią datę, a NBU nałożył pewne ograniczenia dotyczące zakupu walut obcych na rynku międzybankowym. Międzynarodowe agencje ratingowe zdegradowały rating długu publicznego na Ukrainie. Połączenie powyższych zdarzeń doprowadziło do pogorszenia płynności i zaostrzenia wielu warunków kredytowych na Ukrainie.

## **17. Zobowiązania warunkowe (ciąg dalszy)**

Na dzień 30 czerwca 2014 roku ekspozycja bilansowa Grupy na związane z Ukrainą ryzyko wyniosła około 17,9 mln PLN (4,3 mln EUR) (cała kwota inwestycji), na które składa się wartość bilansowa udziałów i pożyczek udzielonych ukraińskim jednostkom stowarzyszonym. W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 roku trwała utrata wartości wyniosła 13,8 mln PLN (3,3 mln EUR). Te i dalsze negatywne wydarzenia na Ukrainie mogą mieć negatywny wpływ na wyniki i sytuację finansową Grupy oraz jej ukraińskich inwestycji w sposób, który jest niemożliwy do ustalenia na tym etapie.

### *Rosja*

Na dzień 30 czerwca 2014 roku Grupa posiada 50% udziałów w spółce Yatelsis, która pośrednio jest właścicielem gruntów i budynków w Sankt Petersburgu w Rosji.

Po 31 grudnia 2013 roku niepewność gospodarcza i polityczna w Rosji znacznie wzrosła. Kapitalizacja Giełdy Papierów Wartościowych w Moskwie istotnie zmalała, rubel rosyjski osłabił się oraz nastąpił odpływ kapitału, spowodowany zastosowaniem sankcji międzynarodowych wobec Rosji. Powyższe wydarzenia doprowadziły do pogorszenia płynności i zaostrzenia wielu warunków kredytowych. Niepewność na rynku spowodowała, że również potencjalny przyszły rozwój projektu w Sankt Petersburgu jest niejasny.

Na dzień 30 czerwca 2014 roku, ekspozycja bilansowa Grupy w stosunku do aktywów zlokalizowanych w Sankt Petersburgu wyniosła około 62,4 mln PLN (15 mln EUR) (pełna kwota inwestycji). W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 roku trwała utrata wartości wyniosła 7,1 mln PLN (1,7 mln EUR). Wspomniane wyżej wydarzenia mogą mieć negatywny wpływ na wyniki i sytuację finansową Grupy oraz jej inwestycji w Sankt Petersburgu w sposób, który jest niemożliwy do ustalenia na tym etapie.

## **18. Zdarzenia po dacie bilansowej**

W lipcu 2014 Spółka sfinalizowała transakcję sprzedaży gruntu Ogrody Galileo w Krakowie. Na dzień 30 czerwca 2014 roku, grunt został zaprezentowany jako aktywa przeznaczone do sprzedaży.

## **19. Data publikacji**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 20 sierpnia 2014 roku.



Building a better  
working world

Ernst & Young Audyt Polska  
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.  
Rondo ONZ 1  
00-124 Warszawa  
Tel. +48 22 557 70 00  
Faks +48 22 557 70 01  
warszawa@pl.ey.com  
www.ey.com/pl

**Raport niezależnego biegłego rewidenta  
z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku**

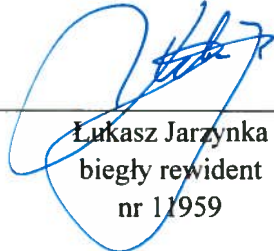
Dla Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A.

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 2014 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 2014 roku do dnia 30 czerwca 2014 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.

5. Wydaliśmy również w dniu 20 sierpnia 2014 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 Audyt Polska spółka  
z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.  
(dawniej: Ernst & Young Audit sp. z o.o.)  
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa  
nr ewid. 130

Kluczowy Biegły Rewident



---

Łukasz Jarzynka  
biegły rewident  
nr 11959

Partner



---

Mikołaj Rytel

Warszawa, dnia 20 sierpnia 2014 roku



Formularz Qsr 2/2014

(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 skrócone półroczne sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku.

21 sierpnia 2014  
 (data przekazania)

WYBRANE DANE FINANSOWE (rok bieżący)	w tys. zł		w tys. EURO	
	II kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01.01.2014 do 30.06.2014	II kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01.01.2013 do 30.06.2013	II kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01.01.2014 do 30.06.2014	II kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01.01.2013 do 30.06.2013
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	7 376	7 406	1 765	1 757
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(4 871)	(2 516)	(1 166)	(597)
III. Zysk (strata) brutto	58 841	32 345	14 082	7 676
IV. Zysk (strata) netto	(253 248)	(198 297)	(60 608)	(47 057)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(640)	(3 169)	(153)	(752)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(24 540)	53 568	(5 873)	12 712
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	162 678	(444 637)	38 933	(105 515)
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	137 498	(394 238)	32 907	(93 555)
IX. Aktywa razem	3 520 011	3 982 646	845 973	919 950
X. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 012 402	999 671	243 313	230 914
XI. Zobowiązania długoterminowe	800 552	361 502	192 399	83 503
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	8 059	488 438	1 937	112 824
XIII. Kapitał własny	2 507 609	2 982 975	602 660	689 036
XIV. Kapitał zakładowy	35 131	31 937	8 443	7 377
XV. Średnia ważona liczba akcji	348 310 652	319 372 990	348 310 652	319 372 990
XVI. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	(0,73)	(0,62)	(0,17)	(0,15)
XVII. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	(0,73)	(0,62)	(0,17)	(0,15)
XVIII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	7,20	9,34	1,73	2,22
XIX. Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	7,20	9,34	1,73	2,22
XX. Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł / EUR)	-	-	-	-

BILANS	w tys. zł	stan na 30 czerwca 2014 koniec kwartału (rok bieżący)	stan na 31 marca 2014 koniec poprzedniego kwartału	stan na 31 grudnia 2013 (rok poprzedni)	stan na 30 czerwca 2013 koniec kwartału (rok poprzedni)
<b>A k t y w a</b>					
<b>I. Aktywa trwałe</b>		<b>3 279 657</b>	<b>3 556 685</b>	<b>3 485 499</b>	<b>3 789 068</b>
1. Wartości niematerialne i prawne		10	-	-	-
2. Rzeczowe aktywa trwałe		976	1 025	1 077	1 186
3. Należności długoterminowe		-	-	-	-
3.1. Od jednostek powiązanych		-	-	-	-
3.2. Od pozostałych jednostek		-	-	-	-
4. Inwestycje długoterminowe		3 278 671	3 555 660	3 484 422	3 787 882
4.1. Nieruchomości		-	-	-	-
4.2. Wartości niematerialne i prawne		-	-	-	-
4.3. Długoterminowe aktywa finansowe		3 278 671	3 555 660	3 484 422	3 787 882
a) w jednostkach powiązanych, w tym:		3 278 671	3 555 660	3 484 422	3 787 882
udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych wycenione zgodnie z metodą praw własności		959 326	960 765	934 828	961 190
- pożyczki dla jednostek powiązanych		2 319 345	2 594 895	2 549 594	2 826 692
b) w pozostałych jednostkach		-	-	-	-
- pozostałe pożyczki udzielone		-	-	-	-
- 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		-	-	-	-
<b>II. Aktywa obrotowe</b>		<b>240 354</b>	<b>647 989</b>	<b>106 271</b>	<b>193 578</b>
1. Zapasy		-	-	-	-
2. Należności krótkoterminowe		6 827	9 015	9 730	5 546
2.1. Od jednostek powiązanych		6 284	8 988	9 707	5 105
2.2. Od pozostałych jednostek		543	27	23	441
3. Inwestycje krótkoterminowe		233 477	638 404	96 213	187 947
3.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		233 477	638 404	96 213	187 947
a) w jednostkach powiązanych		-	-	-	-
b) w pozostałych jednostkach		-	-	-	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		233 477	638 404	96 213	187 947
3.2. Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-	-	-
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		50	570	328	85
<b>A k t y w a r a z e m</b>		<b>3 520 011</b>	<b>4 204 674</b>	<b>3 591 770</b>	<b>3 982 646</b>
<b>P a s y w a</b>					
<b>I. Kapitał własny</b>		<b>2 507 609</b>	<b>2 766 463</b>	<b>2 566 311</b>	<b>2 982 975</b>
1. Kapitał zakładowy		35 131	35 131	31 937	31 937
2. Opłacony niezarejestrowany kapitał zakładowy		-	-	-	-
3. Akcje (udziały) własne (wielkość ujemna)		-	-	-	-
4. Kapitał zapasowy		1 392 320	1 392 320	1 175 447	1 175 447
5. Kapitał z aktualizacji wyceny		172 160	166 878	197 681	268 854
6. Pozostałe kapitały rezerwowe		-	-	-	-
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych		1 161 246	1 161 246	1 705 034	1 705 034
8. Zysk (strata) netto		(253 248)	10 888	(543 788)	(198 297)
9. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		-	-	-	-
10. Zaliczka na wypłatę dywidendy (wielkość ujemna)		-	-	-	-
<b>II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>1 012 402</b>	<b>1 438 211</b>	<b>1 025 459</b>	<b>999 671</b>
1. Rezerwy na zobowiązania		198 122	193 573	180 994	145 849
1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		198 122	193 573	180 994	145 849
1.2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		-	-	-	-
a) długoterminowa		-	-	-	-
b) krótkoterminowa		-	-	-	-
1.3. Pozostałe rezerwy		-	-	-	-
a) długoterminowe		-	-	-	-
b) krótkoterminowe		-	-	-	-
2. Zobowiązania długoterminowe		800 552	797 556	406 139	361 502
2.1. Wobec jednostek powiązanych		306 970	304 542	102 276	51 909
2.2. Wobec pozostałych jednostek		493 582	493 014	303 863	309 593
3. Zobowiązania krótkoterminowe		8 059	444 238	435 361	488 438
3.1. Wobec jednostek powiązanych		75	75	133	2 925
3.2. Wobec pozostałych jednostek		7 833	444 008	435 093	485 368
3.3. Fundusze specjalne		151	155	135	145
4. Rozliczenia międzyokresowe		5 669	2 844	2 965	3 882
4.1. Ujemna wartość firmy		-	-	-	-
4.2. Inne rozliczenia międzyokresowe		5 669	2 844	2 965	3 882
a) długoterminowe		-	-	-	-
b) krótkoterminowe		5 669	2 844	2 965	3 882
<b>P a s y w a r a z e m</b>		<b>3 520 011</b>	<b>4 204 674</b>	<b>3 591 770</b>	<b>3 982 646</b>

Wartość księgowa	2 507 609	2 766 463	2 566 311	2 982 975
Srednia ważona liczba akcji	348 310 652	345 568 760	319 372 990	319 372 990
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	7,20	8,01	8,04	9,34
Rozwodniona średnia ważona liczba akcji	348 310 652	345 568 760	319 372 990	319 372 990
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	7,20	8,01	8,04	9,34

ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE	stan na 30 czerwca 2014 koniec kwartału (rok bieżący)	stan na 31 marca 2014 koniec kwartału (rok bieżący)	stan na 31 grudnia 2013 (rok poprzedni)	stan na czerwca 2013 koniec kwartału poprzedni)	30 (rok poprzedni)
Zobowiązania pozabilansowe	700 461	743 925	696 729	954 980	954 980
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	700 461	743 925	696 729	954 980	954 980
- udzielonych gwarancji i poręczeń	700 461	743 925	696 729	954 980	954 980
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	-	-	-	-	-
- udzielonych gwarancji i poręczeń	-	-	-	-	-
Inne (z tytułu)	-	-	-	-	-
Zobowiązania pozabilansowe, razem	700 461	743 925	696 729	954 980	954 980

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	II kwartał (rok bieżący) okres od 01/04/2014 do 30/06/2014	II kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01/01/2014 do 30/06/2014	II kwartał (rok popr.) okres od 01/04/2013 do 30/06/2013	II kwartał narastająco (rok popr.) okres od 01/01/2013 do 30/06/2013
<b>I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>	<b>3 225</b>	<b>7 376</b>	<b>3 166</b>	<b>7 406</b>
- od jednostek powiązanych	3 223	7 372	3 162	7 395
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	3 225	7 376	3 166	7 406
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-
- od jednostek powiązanych	-	-	-	-
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	1 218	3 205	798	2 071
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
<b>III. Zysk (strata) brutto na sprzedaży (I-II)</b>	<b>2 007</b>	<b>4 171</b>	<b>2 368</b>	<b>5 335</b>
<b>IV. Koszty sprzedaży</b>	<b>114</b>	<b>237</b>	<b>104</b>	<b>190</b>
<b>V. Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>7 390</b>	<b>8 817</b>	<b>10 082</b>	<b>7 274</b>
<b>VI. Zysk (strata) na sprzedaży (III-IV-V)</b>	<b>(5 497)</b>	<b>(4 883)</b>	<b>(7 818)</b>	<b>(2 129)</b>
<b>VII. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
1. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
2. Dotacje	-	-	-	-
3. Inne przychody operacyjne	13	15	1	1
<b>VIII. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>391</b>	<b>388</b>
1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	372	372
2. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-	-
3. Inne koszty operacyjne	3	3	19	16
<b>IX. Zysk (strata) na działalności operacyjnej (VI-VII-VIII)</b>	<b>(5 487)</b>	<b>(4 871)</b>	<b>(8 208)</b>	<b>(2 516)</b>
<b>X. Przychody finansowe</b>	<b>48 650</b>	<b>95 791</b>	<b>105 861</b>	<b>132 613</b>
1. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-	-	-
- od jednostek powiązanych	-	-	-	-
2. Odsetki, w tym:	47 556	94 697	46 756	92 963
- od jednostek powiązanych	46 906	92 811	46 312	91 911
3. Zysk ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
4. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	59 105	39 650
5. Inne	1 094	1 094	-	-
<b>XI. Koszty finansowe</b>	<b>19 201</b>	<b>32 079</b>	<b>94 149</b>	<b>97 752</b>
1. Odsetki, w tym:	12 491	23 986	16 207	31 793
- dla jednostek powiązanych	2 777	5 229	311	612
2. Strata ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
3. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-
4. Inne	6 710	8 093	77 942	65 959
<b>XII. Zysk (strata) na działalności gospodarczej (IX+X-XI)</b>	<b>23 962</b>	<b>58 841</b>	<b>3 504</b>	<b>32 345</b>
<b>XIII. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (XIII.1. - XIII.2.)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1. Zyski nadzwyczajne	-	-	-	-
2. Straty nadzwyczajne	-	-	-	-
<b>XIV. Zysk (strata) brutto (XII+/-XIII)</b>	<b>23 962</b>	<b>58 841</b>	<b>3 504</b>	<b>32 345</b>
<b>XV. Podatek dochodowy</b>	<b>6 047</b>	<b>14 253</b>	<b>986</b>	<b>7 654</b>
a) część bieżąca	-	-	-	-
b) część odroczone	6 047	14 253	986	7 654
<b>XVI. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>XVII. Zysk (strata) netto</b>	<b>17 915</b>	<b>44 588</b>	<b>2 518</b>	<b>24 691</b>
<b>XVIII. Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metoda praw własności</b>	<b>(282 051)</b>	<b>(297 836)</b>	<b>(132 260)</b>	<b>(222 988)</b>
<b>XIX. (Zyski) straty mniejszości</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>XX. Zysk (strata) netto (XIV-XV-XVI+/-XVIII)</b>	<b>(264 136)</b>	<b>(253 248)</b>	<b>(129 742)</b>	<b>(198 297)</b>

Zysk (strata) netto	(264 136)	(253 248)	(129 742)	(198 297)
Srednia ważona liczba akcji zwykłych	351 310 288	348 310 652	319 372 990	319 372 990
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	(0,75)	(0,73)	(0,41)	(0,62)
Srednia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	351 310 288	348 310 652	319 372 990	319 372 990
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	(0,75)	(0,73)	(0,41)	(0,62)

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	II kwartał (rok bieżący) okres od 01/04/2014 do 30/06/2014	II kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01/01/2014 do 30/06/2014	IV kwartały narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2013 do 31/12/2013	II kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2013 do 30/06/2013
<b>I. Kapitał własny na początek okresu (BO)</b>	<b>2 766 463</b>	<b>2 566 311</b>	<b>3 061 644</b>	<b>3 061 664</b>
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości w tym: korekta z tytułu inwestycji	-	-	-	-
b) korekty błędów podstawowych	-	-	-	-
<b>Ia. Kapitał własny na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych</b>	<b>2 766 463</b>	<b>2 566 311</b>	<b>3 061 644</b>	<b>3 061 664</b>
<b>1. Kapitał zakładowy na początek okresu</b>	<b>35 131</b>	<b>31 937</b>	<b>31 937</b>	<b>31 937</b>
1.1. Zmiany stanu kapitału zakładowego	-	3 194	-	-
a) zwiększenia	-	3 194	-	-
- emisji akcji	-	3 194	-	-
b) zmniejszenia	-	-	-	-
- umorzenia akcji	-	-	-	-
1.2. Kapitał zakładowy na koniec okresu	35 131	35 131	31 937	31 937
<b>2. Opłacony niezarejestrowany kapitał zakładowy (BO)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
2.1. Zmiany do opłaconego niezarejestrowanego kapitału zakładowego	-	-	-	-
a) zwiększenie	-	-	-	-
b) zmniejszenie	-	-	-	-
<b>2.2. Opłacony niezarejestrowany kapitał zakładowy na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3. Akcje (udziały) własne na początek okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
3.1. Zmiany akcji (udziałów) własnych	-	-	-	-
a) zwiększenie	-	-	-	-
b) zmniejszenie	-	-	-	-
<b>3.2. Akcje (udziały) własne na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>4. Kapitał zapasowy na początek okresu</b>	<b>1 392 320</b>	<b>1 175 447</b>	<b>1 175 447</b>	<b>1 175 447</b>
4.1. Kapitał zapasowy na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych	1 392 320	1 175 447	1 175 447	1 175 447
a) zwiększenie (z tytułu)	-	223 561	-	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	223 561	-	-
- z podziału zysku (ustawowo)	-	-	-	-
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	-	-	-	-
- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-
c) zmniejszenie (z tytułu)	-	(6 688)	-	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-	-	-
- pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-	-	-
- inne	-	(6 688)	-	-
4.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	1 392 320	1 392 320	1 175 447	1 175 447
<b>5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>166 878</b>	<b>197 681</b>	<b>149 246</b>	<b>149 246</b>
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości w tym: korekta z tytułu wyceny inwestycji	-	-	-	-
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	5 282	(25 521)	48 435	119 608
a) zwiększenie (z tytułu)	5 282	(25 521)	48 435	119 608
- przeliczanie inwestycji	2 832	6 509	33 823	17 775
- różnice kursowe z przeliczenia	2 450	(32 030)	14 612	101 833
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-	-
- różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-	-
- przeliczanie inwestycji	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-
5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	172 160	172 160	197 681	268 854
<b>6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-	-	-	-
a) zwiększenie	-	-	-	-
b) zmniejszenie	-	-	-	-
<b>6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>7. Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>1 172 134</b>	<b>1 161 246</b>	<b>2 181 979</b>	<b>2 181 979</b>
<b>8.1. Zysk/Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>1 172 134</b>	<b>1 161 246</b>	<b>2 181 979</b>	<b>2 181 979</b>
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości w tym: korekta z tytułu wyceny inwestycji	-	-	-	-
<b>8.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po uzgodnieniu do danych</b>	<b>1 172 134</b>	<b>1 161 246</b>	<b>2 181 979</b>	<b>2 181 979</b>
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-	-
- zysk z lat ubiegłych	-	-	-	-
- zysk przeznaczony na kapitał zapasowy	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-	-
- przeniesienie części zysku na kapitał zapasowy	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-
<b>8.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>1 172 134</b>	<b>1 161 246</b>	<b>2 181 979</b>	<b>2 181 979</b>
<b>8.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości wycena inwestycji	-	-	-	-
b) pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-	-	-
<b>8.5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu, po uzgodnieniu do danych</b>	<b>1 172 134</b>	<b>1 161 246</b>	<b>2 181 979</b>	<b>2 181 979</b>
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-	-	-
- korekta z tytułu inwestycji	-	-	-	-
b) zmniejszenie	-	-	(476 945)	(476 945)
- pokrycie straty lat ubiegłych	-	-	(476 945)	(476 945)
<b>8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>1 172 134</b>	<b>1 161 246</b>	<b>1 705 034</b>	<b>1 705 034</b>
<b>9. Wynik netto</b>	<b>(264 136)</b>	<b>(253 248)</b>	<b>(543 788)</b>	<b>(198 297)</b>
a) zysk netto	-	-	-	-
- wynik za okres	-	-	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
b) strata netto	(264 136)	(253 248)	(543 788)	(198 297)
- wynik za okres	(264 136)	(253 248)	(543 788)	(198 297)
- wynik za dwa kwartały	-	-	-	-
c) odpisy z zysku	-	-	-	-
<b>10. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>11. Zaliczka na poczet dywidendy na początek okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
a) zwiększenia	-	-	-	-
b) zmniejszenia	-	-	-	-
<b>11.1. Zaliczka na poczet dywidendy na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>2 507 609</b>	<b>2 507 609</b>	<b>2 566 311</b>	<b>2 982 975</b>
<b>III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) na koniec okresu (BZ)</b>	<b>2 507 609</b>	<b>2 507 609</b>	<b>2 566 311</b>	<b>2 982 975</b>

<b>RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>II kwartał (rok bieżący) okres od 01/04/2014 do 30/06/2014</b>	<b>II kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01/01/2014 do 30/06/2014</b>	<b>II kwartał (rok popr.) okres od 01/04/2013 do 30/06/2013</b>	<b>II kwartał narastająco (rok popr.) okres od 01/01/2013 do 30/06/2013</b>
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II) - metoda</b>	<b>939</b>	<b>(640)</b>	<b>(3 278)</b>	<b>(3 169)</b>
<b>I. Zysk (strata) netto</b>	<b>(264 136)</b>	<b>(253 248)</b>	<b>(129 742)</b>	<b>(198 297)</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>265 075</b>	<b>252 608</b>	<b>126 464</b>	<b>195 128</b>
1. Zyski (straty) mniejszości	-	-	-	-
2. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	282 051	297 836	132 260	222 988
3. Amortyzacja	128	187	70	140
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(1 627)	567	(7 463)	(19 738)
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(34 415)	(68 829)	(12 904)	(59 537)
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	(79)	(79)	-	-
7. Zmiana stanu rezerw	6 046	14 252	986	7 654
8. Zmiana stanu zapasów	-	-	-	-
9. Zmiana stanu należności	2 188	2 903	(1 979)	2 249
10. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(1 091)	(5 273)	(10 589)	(5 052)
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	3 345	2 977	(132)	754
12. Efekt wyceny instrumentów finansowych	7 920	7 211	26 215	45 670
13. Inne korekty	609	856	-	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I-II)</b>	<b>939</b>	<b>(640)</b>	<b>(3 278)</b>	<b>(3 169)</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>	<b>44 541</b>	<b>(24 540)</b>	<b>58 349</b>	<b>53 568</b>
<b>I. Wpływy</b>	<b>55 666</b>	<b>64 996</b>	<b>107 747</b>	<b>135 531</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów	13	13	-	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:	55 653	64 983	107 747	135 531
a) w jednostkach powiązanych	55 653	64 983	107 747	135 531
- zbycie aktywów finansowych	-	-	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	5 500	5 500	83 760	83 760
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	49 403	57 297	21 574	42 644
- odsetki	750	2 186	2 413	9 127
- 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	-	-	-	-
<b>II. Wydatki</b>	<b>(11 125)</b>	<b>(89 536)</b>	<b>(49 398)</b>	<b>(81 963)</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów	(23)	(23)	-	-
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:	(11 102)	(89 513)	(49 398)	(81 809)
a) w jednostkach powiązanych	(11 102)	(89 513)	(49 398)	(81 809)
- nabycie aktywów finansowych	13	-	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	(11 115)	(89 513)	(49 398)	(81 809)
b) w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-	-	-
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	-	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-	(154)
6. Podatek związany ze zbyciem aktywów finansowych	-	-	-	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>44 541</b>	<b>(24 540)</b>	<b>58 349</b>	<b>53 568</b>
<b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(452 351)</b>	<b>162 678</b>	<b>(445 971)</b>	<b>(444 637)</b>
<b>I. Wpływy</b>	<b>-</b>	<b>622 401</b>	<b>(1 334)</b>	<b>-</b>
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	220 067	-	-
2. Kredyty i pożyczki	-	202 334	-	-
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	200 000	-	-
4. Inne wpływy finansowe	-	-	(1 334)	-
<b>II. Wydatki</b>	<b>(452 351)</b>	<b>(459 723)</b>	<b>(444 637)</b>	<b>(444 637)</b>
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	-	(505)	-	-
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(344 200)	(344 200)	(325 000)	(325 000)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	(91 394)	(91 394)	(85 320)	(85 320)
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-	-	-
8. Odsetki	(16 678)	(17 172)	(34 317)	(34 317)
9. Inne wydatki	(79)	(6 452)	-	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>(452 351)</b>	<b>162 678</b>	<b>(445 971)</b>	<b>(444 637)</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A,III+/-B,III+/-C,III)</b>	<b>(406 871)</b>	<b>137 498</b>	<b>(390 900)</b>	<b>(394 238)</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>(404 927)</b>	<b>137 264</b>	<b>(383 442)</b>	<b>(374 504)</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	1 944	(234)	7 458	19 734
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu, w tym:</b>	<b>638 404</b>	<b>96 213</b>	<b>571 389</b>	<b>562 451</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F +/- D)</b>	<b>233 477</b>	<b>233 477</b>	<b>187 947</b>	<b>187 947</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-	-	-

Podpis osoby  
 reprezentującej Spółkę

Podpis osoby odpowiedzialnej  
 za prowadzenie rachunkowości Spółki

20 sierpnia 2014  
 Data .....

20 sierpnia 2014  
 Data .....

***GLOBE TRADE CENTRE S.A.***

**INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO PÓLROCZNEGO  
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY  
DNIA 30 CZERWCA 2014 ROKU**

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

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

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

### **2. Czas trwania Spółki**

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

### **3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym**

Sprawozdanie finansowe Spółki obejmuje okres od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 30 czerwca 2014 roku, a także porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku.

#### **3.1 Założenie kontynuacji działalności gospodarczej**

Skrócone 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 („Grupa”), której Spółka jest jednostką dominującą, utrzymuje bieżącą płynność dzięki przepływowi pieniężnym generowanym z wynajmu oraz sprzedaży.

Działalność finansowa Spółki jest oparta na scentralizowanym procesie zarządzania płynnością, wdrożonym w całej grupie kapitałowej GTC S.A. 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 jednostek należących do Grupy, co może wpłynąć na poziom kosztów operacyjnych i dostępność finansowania ze strony banków w dającej się przewidzieć przyszłości.

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

Skrócone półroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę, jak również spółki wchodzące w skład Grupy, w dającej się przewidzieć przyszłości, w okresie co najmniej 12 miesięcy.

Celem potwierdzenia powyższego założenia Zarząd przygotowuje i okresowo aktualizuje prognozę przepływów pieniężnych. Ponieważ prognoza dotyczy przyszłych wydarzeń, w sposób naturalny jest obciążona niepewnością i dlatego Zarząd nie może zagwarantować, że wszystkie te założenia zostaną

spełnione, jednak uważa, że na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego założenia te są racjonalnie osiągalne.

#### **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 2014 roku został przygotowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity z dnia 12 czerwca 2013 roku, Dz.U.2013, poz. 330 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 oraz prawa wieczystego użytkowania 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.

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 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. Wypłacone 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:

<b>Kategoria</b>	<b>Sposób wyceny</b>
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 określeni pracownicy zdobędą pełne uprawnienia do świadczeń. Skumulowany koszt ujęty z tytułu transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych na każdy dzień bilansowy do dnia nabycia praw odzwierciedla stopień upływu okresu nabywania tych praw.

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

#### **p) Odroczony podatek dochodowy**

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

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

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

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

W przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu udziałów w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów w jednostkach współzależnych, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest

prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczonego 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 odroczone prezentowane są w bilansie według wartości po skompensowaniu.

#### **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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku nie było zmian w stosowanych przez Spółkę zasadach rachunkowości, w tym zmian metod wyceny. Tym samym dane finansowe zaprezentowane w niniejszym sprawozdaniu finansowym są porównywalne z danymi finansowymi pochodzącymi ze sprawozdań finansowych poprzednich okresów.

## **6. Informacja o istotnych zmianach wielkości szacunkowych**

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku nie miały miejsca istotne zmiany wielkości szacunkowych prezentowanych w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

## **7. Odpisy aktualizujące wartość składników aktywów**

Na podstawie przeprowadzonej analizy na dzień 30 czerwca 2014 roku Spółka rozpoznała odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości pożyczek udzielonych w kwocie 2.437.765 tysiące złotych.

## **8. Struktura jednostki, skład grupy kapitałowej**

Spółka jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre 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”).

Jednostka dominująca posiada udziały w jednostkach zależnych, jednostkach współzależnych oraz jednostkach stowarzyszonych prowadzących swoją działalność w głównych miastach Polski, Rumunii, Bułgarii, Węgier, Serbii, Słowacji, Republiki Czeskiej, Ukrainy oraz Chorwacji. Pełny skład Grupy Kapitałowej, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz informacje dotyczące zmian struktury, został zaprezentowany w notce nr 6 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku, sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Unię Europejską.

W działalności spółek Grupy nie występuje sezonowość i cykliczność zdarzeń.

## 9. Akcje Spółki posiadane przez Zarząd oraz Radę Nadzorczą

Na dzień 30 czerwca 2014 roku Członkowie Zarządu posiadają 426.811 akcji.

Saldo na dzień 31.12.2013 roku 426.811

Zmiana -

Saldo na dzień 30.06.2014 roku 426.811

Na dzień 30 czerwca 2014 roku podział akcji Spółki posiadanych przez Zarząd prezentuje się następująco: pierwszy członek Zarządu - dwieście dziewięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset jednaście akcji, drugi członek Zarządu – sto dwadzieścia osiem tysięcy akcji

Na dzień 30 czerwca 2014 roku Członkowie Rady Nadzorczej posiadają 9.474 akcji.

Saldo na dzień 31.12.2013 roku 9.474

Zmiana -

Saldo na dzień 30.06.2014 roku 9.474

Na dzień 30 czerwca 2014 roku podział akcji Spółki posiadanych przez Radę Nadzorczą prezentuje się następująco: pierwszy członek Rady Nadzorczej- dwa tysiące czterysta siedemdziesiąt cztery akcje, drugi członek Rady Nadzorczej - siedem tysięcy akcji.

## 10. Postępowania sądowe

Na dzień 30 czerwca 2014 roku nie toczyły się postępowania sądowe dotyczące zobowiązań albo wiarygodności emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

## 11. 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 sześciu miesięcy zakończonego dnia 30 czerwca 2014 roku i w porównywalnych danych finansowych są zgodne z uprzednio sporządzonymi i ujawnionymi sprawozdaniami finansowymi Spółki.

## 12. 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
LSREF III GTC Investments B.V.	105.064.290	105.064.290	10.506	29,91%	29,91%
ING OFE S.A.	46.607.394	46.607.394	4.661	13,27%	13,27%
Aviva OFE BZ WBK SA	35.898.010	35.898.010	3.590	10,22%	10,22%
OFE PZU	31.445.571	31.445.571	3.145	8,95%	8,95%
Pozostali	132.295.023	132.295.023	13.230	37,65%	37,65%
Razem	351.310.288	351.310.288	35.132	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).

Rezerwy rozpoznane w poszczególnych okresach prezentowane są w poniższej tabeli:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 (niebadane)	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Koszty z tytułu transakcji płatności (rezerwy) (*) w formie akcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych					
Koszty/ (przychody) z tytułu transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych	(4.671)	(6.285)	175	3.432	(11.430)
<b>Razem</b>	<b>(4.671)</b>	<b>(6.285)</b>	<b>175</b>	<b>3.432</b>	<b>(11.430)</b>

(\*) Zmieniony na program rozliczany w środkach pieniężnych. Szczegóły poprzedniego programu zostały opisane w sprawozdaniu finansowym

Na zaprezentowaną w skróconym półrocznym sprawozdaniu finansowym wartość kosztów ogólnego zarządu w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku wpłynął głównie efekt dodatniej wyceny programu motywacyjnego rozliczanego w środkach pieniężnych w kwocie 4.671 tysięcy złotych.

Na dzień 30 czerwca 2014 roku przyznana była następująca ilość akcji fantomowych:

Termin wykonania	Ilość razem
31/12/2014	1.248.065
31/12/2015	4.123.538
31/12/2016	361.068
11/08/2015	1.805.355
31/05/2018	1.500.000
<b>Razem</b>	<b>9.038.026</b>

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

### 13. Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Opis	30 czerwca 2014	31 grudnia 2013	30 czerwca 2013
Aktywa (Rezerwy) z tytułu podatku odroczonego na dzień 1 stycznia odpowiednio 2014 i 2013 roku	(180.994)	(100.092)	(100.092)
Zmiana za okres sześciu miesięcy roku bieżącego oraz 12 miesięcy i sześciu miesięcy roku poprzedniego odpowiednio:	(17.128)	(80.902)	(45.757)
Aktywa (Rezerwy) z tytułu podatku odroczonego na dzień 30 czerwca i 31 grudnia odpowiednio 2014 i 2013 roku	(198.122)	(180.994)	(145.849)
Zmiana podatku odroczonego wykazywanego w rachunku zysków i strat za okres sześciu miesięcy roku bieżącego oraz 12 miesięcy i sześciu miesięcy roku poprzedniego odpowiednio	(14.253)	(73.733)	(7.654)
Zmiana podatku odroczonego wykazywanego w kapitałach za okres sześciu miesięcy roku bieżącego oraz 12 miesięcy i sześciu miesięcy roku poprzedniego odpowiednio	(2.875)	(7.169)	(38.103)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		-	-
Aktywa (Rezerwa) z tytułu podatku odroczonego na koniec prezentowanych okresów	(198.122)	(180.994)	(145.849)

### 14. Podział zysku / (pokrycie straty) Spółki

W dniu 13 maja 2014 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę, iż strata wykazana w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku w kwocie (543.788) tysięcy złotych, zostanie pokryta z zysków lat ubiegłych.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie dokonała wypłaty dywidendy.

### 15. 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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku zarówno Spółka, jak i żadna ze spółek zależnych nie zawarły transakcji z podmiotami powiązanymi, na warunkach innych aniżeli rynkowe.

**16. 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 2014	31 grudnia 2013	30 czerwca 2013
Kwota udzielonych przez Spółkę poręczeń, oraz gwarancji na dzień 1 stycznia: odpowiednio 2014 oraz 2013 roku	696.729	1.063.000	1.063.000
Zmiana za okres	3.732	(366.271)	(108.020)
Kwota udzielonych przez Spółkę poręczeń, oraz gwarancji na dzień bilansowy	700.461	696.729	954.980

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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku Spółka udzieliła poniżej wymienionych gwarancji:

Nazwa podmiotu	Projekt	Łączna kwota kredytu	Okres poręczenia	Rodzaj poręczenia
Raiffeisen International Bank AG	Complexul Residential Colentina SRL	10 mln euro	do 31.10.2015	Korporacyjna

Dodatkowo, w związku ze sprzedażą swoich aktywów, Spółka udzieliła typowych gwarancji, które mają ograniczony czas trwania oraz wartość. Ryzyko wiążące się z powyższymi poręczeniami jest bardzo niskie.

**17. Opis nietypowych czynników i zdarzeń**

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 roku nie wystąpiły żadne czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze, które miałyby wpływ na osiągnięte wyniki.

**18. Działalność o charakterze cyklicznym lub sezonowym**

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku nie było działalności o charakterze sezonowym lub cyklicznym.

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

W styczniu 2014 roku Spółka pozyskała (220,07 mln PLN) 53 mln euro w drodze prywatnej emisji akcji. Wyemitowano 31.937.298 papierów wartościowych.

W lutym 2014 roku Spółka pozyskała 200 mln PLN (47,6 mln euro) poprzez emisję obligacji do wybranych polskich inwestorów instytucjonalnych.

W kwietniu 2014 spółka dokonała spłaty ostatniej transzy 7-letnich obligacji zapadalnych w 2014 roku w kwocie 344,2 mln PLN (81,9 mln euro) wraz z odsetkami w kwocie 6,9 mln PLN (1,6 mln euro) oraz rozliczyła w gotówce ujemną wycenę pochodnego instrumentu finansowego CIRS w kwocie 91,4 mln PLN (21,7 mln euro).

**20. Zobowiązania lub aktywa warunkowe**

W okresie sprawozdawczym nie było zobowiązań oraz aktywów warunkowych.

**21. Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych**

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

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

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

**23. Korekta błędów poprzednich okresów**

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku Spółka nie dokonała żadnych korekt błędów danych finansowych dotyczących zakończonych okresów.

**24. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego**

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 roku Spółka nie miała nieuregulowanych pożyczek ani kredytów i nie naruszyła żadnych postanowień umowy.

**25. Instrumenty finansowe**

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 roku Spółka nie dokonała zmiany sposobu (metody) wyceny wartości godziwej instrumentów finansowych.

**26. Zmiana klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów**

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 roku Spółka nie dokonała zmiany klasyfikacji aktywów finansowych.

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

W styczniu 2014 roku Spółka pozyskała (220,07 mln PLN) 53 mln euro w drodze prywatnej emisji akcji. Wyemitowano 31.937.298 papierów wartościowych.

Po dokonaniu powyższej emisji, LSREF III, bezpośrednio, a Lone Star, pośrednio, posiadały 105.047.241 akcji zwykłych Spółki, co stanowiło 29,9% kapitału zakładowego.

W lutym 2014 roku Spółka pozyskała 200 mln PLN (47,6 mln euro) poprzez emisję obligacji do wybranych polskich inwestorów instytucjonalnych.

W kwietniu 2014 spółka dokonała spłaty ostatniej transzy 7-letnich obligacji zapadalnych w 2014 roku w kwocie 344,2 mln PLN (81,9 mln euro) wraz z odsetkami w kwocie 6,9 mln PLN (1,6 mln euro) oraz rozliczyła w gotówce ujemną wycenę pochodnego instrumentu finansowego CIRS w kwocie 91,4 mln PLN (21,7 mln euro).

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

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia skróconego półrocznego sprawozdania finansowego nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w skróconym półrocznym sprawozdaniu finansowym.

## **Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu skróconego półrocznego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 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 2014 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 30 czerwca 2014 roku oraz informację dodatkową do skróconego półrocznego sprawozdania finansowego („skrócone półroczne sprawozdanie finansowe”).

Zakres i format załączonego skróconego półrocznego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 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. 2014.133 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 skróconego półrocznego sprawozdania finansowego, 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 skróconego półrocznego 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.