

**ROZSZERZONY SKONSOLIDOWANY RAPORT ŚRÓDROCZNY
GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S. A.
ZA OKRESY TRZECH I SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 CZERWCA 2015 R.**

Miejsce i data publikacji: Warszawa, 20 sierpnia 2015 r.

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
ZA OKRESY TRZECH I SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 CZERWCA 2015 R.**

Spis treści

Punkt 1. Wprowadzenie	4
Punkt 2. Wybrane dane finansowe.....	5
Punkt 3. Prezentacja Grupy	7
Punkt 3.1. Struktura organizacyjna Grupy.....	7
Punkt 3.2. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy.....	7
Punkt 4. Główne wydarzenia	7
Punkt 5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych	9
Punkt 5.1. Zewnętrzne i wewnętrzne czynniki wpływające na działalność Grupy.....	9
Punkt 5.2. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne.....	11
Punkt 5.3. Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami	12
Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej	12
Punkt 5.4.1. Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej	12
Punkt 5.4.2. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2015 r. i 31 grudnia 2014 r.	13
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 2015 r. z tym samym okresem roku 2014 r.....	15
Punkt 5.5.3. Porównanie wyników finansowych za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. z tym samym okresem roku 2014 r.....	17
Punkt 5.6. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych.....	18
Punkt 5.6.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.....	18
Punkt 5.6.2. Porównanie przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. z tym samym okresem roku 2014.....	19
Punkt 5.7. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe	20
Punkt 6. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych	20
Punkt 7. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym	20
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.	21
Punkt 10. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe	22
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.....	23
Punkt 12. Główne czynniki ryzyka	23

Punkt 1. Wprowadzenie

Grupa GTC jest wiodącą spółką sektora nieruchomości w regionie Europy Środkowej, Wschodniej i Południowej. Grupa prowadzi działalność w Polsce, Rumunii, Chorwacji, Serbii, Bułgarii, na Słowacji i na Węgrzech. Dodatkowo Grupa prowadzi działalność przez swoje jednostki stowarzyszone i joint ventures w Czechach i jest współwłaścicielem gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną na Ukrainie i w Rosji. Grupa powstała w 1994 r. i prowadzi działalność na rynku nieruchomości od ponad 20 lat.

Portfel nieruchomości Grupy obejmuje: ukończone budynki biurowe i parki biurowe oraz centra handlowo-rozrywkowe (nieruchomości komercyjne), projekty mieszkaniowe, oraz grunty przeznaczone pod zabudowę lub na sprzedaż, w tym projekty planowane oraz projekty zawieszane.

Od momentu powstania Grupa wybudowała około 950 tys. m kw. powierzchni komercyjnej i około 300 tys. m kw. powierzchni mieszkalnej oraz sprzedała około 420 tys. m kw. ukończonych nieruchomości komercyjnych i około 297 tys. m kw. powierzchni mieszkaniowej.

Na dzień 30 czerwca 2015 r. Grupa posiadała i zarządzała portfelem nieruchomości, który obejmował:

- 25 ukończonych nieruchomości komercyjnych: 19 nieruchomości biurowych i 6 nieruchomości handlowych o łącznej powierzchni komercyjnej wynoszącej około 527 tys. m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosił około 483 tys. m kw. NRA,
- 1 projekt biurowy w trakcie budowy o łącznej powierzchni komercyjnej wynoszącej około 27 tys., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosił około 27 tys. m kw. NRA; na dzień publikacji Sprawozdania ukończona jest pierwsza faza tego projektu o powierzchni około 10 tys. m kw.;
- wybudowane mieszkania i domy o łącznej powierzchni mieszkaniowej 3 tys. m kw.,
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną o szacunkowej powierzchni około 909 tys. m kw. i pod zabudowę mieszkaniową o szacunkowej powierzchni około 381 tys. m kw., oraz
- 2 aktywa przeznaczone na sprzedaż, obejmujące 1 centrum handlowe o powierzchni komercyjnej wynoszącej około 29 tys. m kw. i 1 projekt zawieszony przeznaczony pod działalność handlową.

Na dzień 30 czerwca 2015 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 5.164.889 zł, przy czym: (i) ukończone nieruchomości komercyjne Grupy stanowiły 80% tej wartości; (ii) ukończone lokale mieszkaniowe stanowiły mniej niż 1%, (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę stanowiły 19%, a (iv) aktywa przeznaczone na sprzedaż stanowiły mniej niż 1%.

Na dzień 30 czerwca 2015 r. nieruchomości ukończone wchodzące w skład portfela Grupy na trzech największych jej rynkach, tj. w Polsce, Rumunii i na Węgrzech stanowiły odpowiednio 42%, 16% i 16% całkowitej wartości księgowej portfela ukończonych nieruchomości Grupy.

Ponadto Grupa prowadzi działalność w Czechach, poprzez swoją 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 28 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.

Dodatkowo Grupa zarządza dwoma aktywami należącymi do podmiotów trzecich: budynkiem biurowym w Budapeszcie i budynkiem biurowym w Warszawie.

Akcje Spółki wchodzi w skład indeksu WIG30 na Warszawskiej Gieldzie Papierów wartościowych oraz wchodzi 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 lub GTC dotyczą Globe Trade Centre S.A., a wszystkie odwołania do Grupy lub Grupy GTC 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 odnoszą się do obligacji wyemitowanych przez spółkę Globe Trade Centre S.A. i wprowadzonych na rynek alternatywny odpowiednio pod kodami PLGTC0000144, PLGTC0000151 i PLGTC0000177; "Sprawozdanie" odnosi się do Sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej przygotowanego zgodnie z art. 90 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 Sprawozdaniu 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 wartości liczbowe podane jako sumy w niniejszym Sprawozdaniu mogą nie być dokładną agregacją arytmetyczną liczb, które je poprzedzają.

Zastrzeżenia

Sprawozdanie to 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 prognozującymi, które mogą zostać ogłoszone przez Grupę lub osoby występujące w jej imieniu. Grupa nie podejmuje zobowiązania 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. W Punkcie 12 "Kluczowe czynniki ryzyka" oraz w Punkcie 5 "Omówienie danych operacyjnych i finansowych" i w innych miejscach w niniejszym Sprawozdaniu Grupa publikuje istotne czynniki ryzyka, które mogą spowodować, że jej rzeczywiste wyniki będą się znacznie różnić od jej oczekiwań. 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 2015 r. i 2014 r. Historyczne informacje finansowe powinny być interpretowane w połączeniu z Punktem 5 "Omówienie danych operacyjnych i finansowych" oraz w niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. (łącznie z jego notami). Grupa prezentuje dane finansowe zgodnie z MSSF

pochodzące ze niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r.

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w Euro zostały zaczerpnięte z niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 i 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2015 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 tysiącach)	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca				Za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca			
	2015		2014		2015		2014	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów								
Przychody operacyjne	248.648	60.031	266.157	63.741	124.783	30.435	136.602	32.780
Koszty operacyjne	(82.331)	(19.877)	(95.296)	(22.822)	(42.212)	(10.291)	(48.819)	(11.715)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	166.317	40.154	170.861	40.919	82.571	20.144	87.783	21.065
Koszty sprzedaży	(5.095)	(1.230)	(5.762)	(1.380)	(2.902)	(706)	(3.201)	(768)
Koszty administracyjne	(20.457)	(4.939)	(21.262)	(5.092)	(10.371)	(2.529)	(13.491)	(3.235)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości nieruchomości inwestycyjnych i mieszkaniowych netto	(7.659)	(1.826)	(280.311)	(67.357)	(6.097)	(1.444)	(272.106)	(65.396)
Udział w zysku (stracie) jednostek stowarzyszonych	(14.833)	(3.581)	(45.881)	(10.988)	(8.112)	(1.975)	(47.651)	(11.411)
Koszty finansowe netto	(66.169)	(15.975)	(92.749)	(22.212)	(31.603)	(7.716)	(44.644)	(10.716)
Zysk/(strata) netto	25.065	6.064	(299.220)	(71.899)	(7.938)	(1.803)	(291.856)	(70.139)
Rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w tys.)	0,08	0,02	(0,76)	(0,18)	(0,02)	(0,01)	(0,74)	(0,18)
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w tys.)	351.310.288	351.310.288	348.310.652	348.310.652	351.310.288	351.310.288	351.310.288	351.310.288
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych								
Przeptywy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	145.636	35.161	152.570	36.541				
Przeptywy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	199.349	48.129	(51.464)	(12.325)				
Przeptywy środków pieniężnych z działalności finansowej	(347.311)	(83.829)	39.079	9.764				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	338.958	80.812	372.538	89.533				

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Na dzień 30 czerwca 2015 r.		Na dzień 31 grudnia 2014 r.		Na dzień 30 czerwca 2014 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
(w tysiącach)						
Nieruchomości inwestycyjne	4.990.594	1.189.823	5.205.628	1.221.319	5.519.155	1.326.433
Zapasy	17.772	4.237	100.330	23.539	134.197	32.252
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	338.958	80.812	345.515	81.063	372.538	89.533
Aktywa łącznie	5.806.064	1.384.241	6.466.183	1.517.064	6.986.605	1.679.109
Zobowiązania długoterminowe	3.524.635	840.319	4.026.509	944.680	4.113.241	988.546
Zobowiązania krótkoterminowe	418.862	99.860	618.907	145.203	544.569	130.877
Kapitał własny	1.862.567	444.062	1.820.767	427.181	2.328.795	559.686
Kapitał podstawowy	35.131	7.849	35.131	7.849	35.131	7.849

Punkt 3. Prezentacja Grupy**Punkt 3.1. Struktura organizacyjna Grupy**

Struktura Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre na dzień 30 czerwca 2015 r. jest przedstawiona w niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za na finansowym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. w Nocie 6 *Inwestycje w podmiotach zależnych, stowarzyszonych i joint-ventures*.

Punkt 3.2. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy

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

Punkt 4. Główne wydarzenia

Następujące wydarzenia miały miejsce w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r.:

W dniu 28 stycznia 2015 r. Spółka została zawiadomiona, że w wyniku transakcji nabycia akcji Spółki na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. dokonanych przez LSREF III, LSREF III bezpośrednio, a Lone Star pośrednio (poprzez LSREF III) posiadał 114.179.790 akcji zwykłych Spółki, reprezentujących 32,5% w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniających do wykonywania 114.179.790 głosów na walnym zgromadzeniu, tj. 32,5% ogólnej liczby głosów w Spółce.

W dniu 19 marca 2015 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała Ereza Boniel na członka Zarządu Spółki na kolejną trzyletnią kadencję.

W dniu 31 marca 2015 r. podmiot zależny Spółki, spółka GTC GK Office Sp. z o.o., podpisała ze spółką Kazimierz Office Center Sp. z o.o. (spółką zależną funduszu zarządzanego przez GLL Real Estate Partners) przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki gruntu położonej w Krakowie oraz prawa własności położonego na tej działce budynku biurowego Centrum Biurowe Kazimierz w Krakowie oraz innych praw i aktywów ruchomych związanych nieruchomością. Cena netto za nieruchomość oraz inne prawa i aktywa ruchome objęte umową wynosi 42.000 EUR.

W dniu 30 marca 2015 r., LSREF III GTC Investments B.V. ogłosił wezwanie na akcje GTC. Zgodnie z dokumentem wezwania wzywający zamierza zwiększyć swój udział kapitałowy w GTC maksymalnie do 66% z zamiarem przejęcia kontroli nad GTC. Wezwanie jest warunkowe. W czasie pierwszych pięciu dni okresu przyjmowania zapisów w wezwaniu, który rozpocznie się w dniu 18 maja 2015 r. i który zakończy się w dniu 3 czerwca 2015 r., wzywający oferuje 6,10 PLN za jedną akcję GTC, po tym okresie cena w wezwaniu zostanie zmieniona na 5,50 PLN za jedną akcję, do końca okresu składania zapisów.

W dniu 22 kwietnia 2015 r., ING Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A. reprezentujące ING Otwarty Fundusz Emerytalny, ponownie powołało Pana Krzysztofa Gerulę do Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 23 kwietnia 2015 r., tj. z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członków zarządu, zgodnie z art. 369 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych wygasły mandaty Członków Zarządu Spółki: Piotra Kroenke oraz Mariusza Kozłowskiego.

W dniu 29 maja 2015 r. podmiot zależny Spółki, spółka GTC GK Office Sp. z o.o., podpisała ze spółką Kazimierz Office Center Sp. z o.o. (spółką zależną funduszu zarządzanego przez GLL Real Estate Partners) ostateczną umowę sprzedaży nieruchomości, która zawiera budynek biurowy Centrum Biurowe Kazimierz w Krakowie. Cena netto za nieruchomość oraz inne prawa i aktywa ruchome objęte umową wynosi 41.600 EUR.

W dniu 8 czerwca 2015 r., spółka zależna Centrum Światowida Sp. z o.o. otrzymała potwierdzenie Prezydenta Miasta St. Warszawy o ostateczności z dniem 6 czerwca 2015 r. decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę centrum handlowego Galeria Północna w Warszawie.

W dniu 15 czerwca 2015 r. Spółka otrzymała zawiadomienie od LSREF III GTC Investments B.V. i Lone Star Real Estate Partners III L.P o zwiększeniu stanu posiadania do 55,24% w ogólnej liczbie głosów Spółki. Zmiana ta wynikała z transakcji nabycia akcji Spółki Globe Trade Centre SA w trybie odpowiedzi na wezwanie na akcje Spółki ogłoszone przez LSREF III w dniu 30 marca 2015 r.

W dniu 15 czerwca 2015 r. Spółka otrzymała zawiadomienie od Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva BZ WBK o zmniejszeniu stanu posiadania do 7,15% w ogólnej liczbie głosów Spółki. Zmiana ta wynikała z transakcji zbycia akcji Spółki Globe Trade Centre SA w trybie odpowiedzi na wezwanie na akcje Spółki ogłoszone przez LSREF III w dniu 30 marca 2015 r. W następstwie zmniejszenia przez Fundusz udziału w ogólnej liczbie głosów poniżej 10%, zgodnie z art. 7 ust. 7.1.5 Statutu Spółki, mandat Pana Tomasza Mazurczaka pełniącego funkcję członka rady nadzorczej w spółce GTC automatycznie wygasł z dniem 10 czerwca 2015 roku.

W dniu 16 czerwca 2015 r. Spółka otrzymała zawiadomienie od ING Otwarty Fundusz Emerytalny, o zmniejszeniu stanu posiadania do 0% w ogólnej liczbie głosów Spółki. Zmiana ta wynikała z transakcji zbycia akcji Spółki Globe Trade Centre SA w trybie odpowiedzi na wezwanie na akcje Spółki ogłoszone przez LSREF III w dniu 30 marca 2015 r. W następstwie zmniejszenia przez Fundusz udziału w ogólnej liczbie głosów poniżej 10%, zgodnie z art. 7 ust. 7.1.5 Statutu Spółki, mandaty Pana Dariusza Stolarczyka i Pana Krzysztofa Geruli pełniących funkcje członka rady nadzorczej w spółce GTC automatycznie wygasły z dniem 10 czerwca 2015 r.

W dniu 26 czerwca 2015 r. Spółka oraz Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju („EBOR”) zawarły umowę restrukturyzacji kredytów udzielonych przez EBOR spółce Mars Commercial Center SRL, będącej właścicielem centrum handlowego w Piatra Neamt, oraz spółce Mercury Commercial Center SRL, będącej właścicielem centrum handlowego w Arad (razem zwanym „Kredytobiorcami”), z których każda jest podmiotem pośrednio zależnym od Spółki („Restrukturyzowane Kredyty”). Do 26 czerwca 2015 r. Restrukturyzowane Kredyty udzielone Kredytobiorcom przez EBOR były gwarantowane przez Spółkę. Obecnie do spłaty z ich tytułu pozostaje 5.778 EUR (w przypadku Mars Commercial Center SRL) oraz 27.836 EUR (w przypadku Mercury Commercial Center SRL). Zgodnie z warunkami Restrukturyzowanych Kredytów obecna gwarancja GTC zostanie zwolniona, a GTC zostanie współkredytobiorcą solidarnie z dotychczasowymi Kredytobiorcami. Restrukturyzowane Kredyty będą spłacane w transzach płatnych kwartalnie w terminie do 31 grudnia 2017 r.

W dniu 30 czerwca 2015 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę o w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji z prawem poboru nowych akcji zwykłych na okaziciela, oferty publicznej akcji nowej emisji, ustalenia dnia 10 września 2015 r. jako dnia prawa poboru akcji nowej emisji, dematerializacji oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie praw poboru, praw do akcji oraz akcji nowej emisji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wydarzenia po dacie bilansowej:

W dniu 3 lipca 2015 r. Spółka oraz Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju („EBOR”) zawarły umowę restrukturyzacji kredytu udzielonego przez EBOR spółce Galleria Stara Zagora AD, będącej właścicielem centrum handlowego w Starej Zagorze, Bułgaria (zwanej „Kredytobiorcą”), która jest podmiotem pośrednio zależnym od Spółki („Restrukturyzowany Kredyt”). Do 3 lipca 2015 r. Restrukturyzowany Kredyt udzielony Kredytobiorcy przez EBOR był gwarantowany przez Spółkę. Obecnie do spłaty przez Galleria Stara Zagora AD z jego tytułu pozostaje 22.799 EUR. Zgodnie z warunkami Restrukturyzowanego Kredytu obecna gwarancja GTC zostanie zwolniona, a GTC zostanie współkredytobiorcą solidarnie z dotychczasowym Kredytobiorcą. Restrukturyzowany Kredyt będzie spłacany w transzach płatnych kwartalnie w terminie do 31 grudnia 2017 r.

W dniu 8 lipca 2015 r. Centrum Światowida Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Zamawiający”), spółka zależna od GTC, zawarła ze spółką Unibep S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim umowę na roboty budowlane dotyczącą budowy Galerii Północnej, zlokalizowanego przy ul. Światowida w Warszawie w dzielnicy Białołęka („Umowa”). Przedmiotem Umowy jest wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa centrum usługowo - handlowo - rozrywkowego składającego się z 3 kondygnacji naziemnych, o powierzchni komercyjnej ok. 64 tys. metrów kwadratowych. Dodatkowo użytkownicy centrum do dyspozycji będą mieli ok. 2.200 stanowisk parkingowych na dwukondygnacyjnym parkingu podziemnym. Termin realizacji inwestycji zgodnie z Umową to od trzeciego kwartału 2015 r. do drugiego kwartału 2017 r. Suma ww. wynagrodzeń, przy założeniu realizacji wszelkich prac związanych z kwotą tymczasową, wynosi 85,300 EUR netto co stanowi równowartość 359,900 zł.

W dniu 21 lipca 2015 r. Witold Zatoński złożył rezygnację z funkcji Członka Zarządu GTC.

W lipcu 2015 r. Grupa sprzedała akcje GTC Nekretnine Istok d o.o. (centrum handlowe Aveue Mall Osijek) za kwotę 5.500 zł (1.300 EUR).

W lipcu 2015 r. Grupa sprzedała akcje Galeria Varna AD (centrum handlowe Galleria Varna) za kwotę 23.100 zł (5.500 EUR)

W lipcu 2015 r. Grupa rozpoczęła budowę centrum handlowego Galeria Północna w Warszawie.

W sierpniu 2015 r. Grupa podpisała umowę warunkowej sprzedaży spółki GTC Jarossova OC s.r.o.

W sierpniu 2015 roku Grupa zawarła umowę kredytową z Bank Polska Kasa Opieki S.A. , dotyczącą finansowania i refinansowania całkowitych kosztów całego projektu inwestycyjnego dotyczącego budowy Galerii Północnej. Na podstawie umowy został udzielony kredyt budowlany do wysokości 116.000 EUR oraz kredyt inwestycyjny do wysokości 150.000 EUR lub 175.000 EUR, po spełnieniu się warunku zawieszającego określonego w Umowie.

Punkt 5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych

Punkt 5.1 Zewnętrzne i wewnętrzne czynniki wpływające na działalność Grupy

Kluczowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne Grupy omówiono poniżej. Zarząd uważa, że od zakończenia okresu objętego ostatnimi opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi na wyniki działalności Grupy wpłynęły czynniki i trendy rynkowe wymienione poniżej oraz przewiduje, że te czynniki i trendy będą nadal istotnie wpływać na wyniki działalności Grupy w przyszłości.

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

Globalny kryzys gospodarczy, który rozpoczął się na przełomie 2008 i 2009 r., wywarł wpływ na wyniki biznesowe Grupy. Globalny kryzys na rynkach finansowych wpłynął na sytuację wielu instytucji finansowych, a rządy często były zmuszone do interwencji na rynkach kapitałowych na niespotykaną dotąd skalę. Skutkiem tych zdarzeń był ograniczony dostęp przedsiębiorców do finansowania bankowego, wzrost stóp procentowych naliczanych od kredytów bankowych oraz spadek wydatków konsumpcyjnych, w wyniku czego wielu najemców wnioskowało o tymczasową lub stałą obniżkę czynszu albo o zmniejszenie wynajmowanej powierzchni. Wszystkie te czynniki wpłynęły na rynek nieruchomości oraz spowodowały spadek wartości nieruchomości.

Kryzys na rynkach finansowych spowodował ogólne spowolnienie gospodarki w wielu krajach, także w Polsce, na Węgrzech i Rumunii, gdzie Grupa prowadzi działalność. Skutkiem pogorszenia koniunktury był obniżony popyt na nieruchomości, wzrost wskaźnika powierzchni niewynajętych oraz większa konkurencja na rynku nieruchomości, co niekorzystnie wpłynęło na zdolność Grupy do sprzedaży jej zrealizowanych projektów na warunkach pozwalających na uzyskanie oczekiwanych przychodów i stóp zwrotu.

Obniżony popyt na nieruchomości, który z jednej strony spowodował spadek dynamiki sprzedaży, a z drugiej, wzrost wskaźnika powierzchni niewynajętych i niższe stopy zwrotu z wynajmowanej powierzchni, znacząco wpłynęły na wyniki działalności Grupy. W szczególności Grupa została zmuszona do zmiany niektórych planów inwestycyjnych, przykładowo w stosunku do wielu projektów w Bułgarii, Rumunii i Chorwacji, ponieważ projekty te nie spełniały początkowo zakładanych stóp zwrotu. Ponadto Grupa nie mogła realizować wielu planów w krajach, w których prowadzi działalność.

Rynek nieruchomości w CEE i SEE

Większość przychodów Grupy pochodzi z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i z tytułu usług. W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r. oraz w sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. odpowiednio 66% i 67% przychodów Grupy pochodziło z wynajmu powierzchni, które zależą w dużym stopniu od stawek czynszu za m kw. i od stopy wynajęcia. Wysokość czynszu, jakiego może zażądać Grupa, w dużej mierze zależy od lokalizacji nieruchomości oraz od lokalnych trendów rynkowych i stanu gospodarki danego kraju. Na przychody Grupy z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych wpływa zwłaszcza oddawanie nowych powierzchni pod wynajem, zmiany wskaźnika powierzchni niewynajętej oraz możliwości Grupy w zakresie podnoszenia czynszów. Przychody z wynajmu zależą również od terminu zakończenia realizacji inwestycji budowlanych Grupy oraz od możliwości wynajęcia zrealizowanych nieruchomości po korzystnych stawkach czynszu. Ponadto w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r. oraz w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. odpowiednio 20% i 21% przychodów Grupy pochodziło z usług z tytułu obsługi nieruchomości, co odzwierciedla niektóre koszty, które Grupa przenosi na swoich najemców.

Znaczna większość umów wynajmu Grupy jest zawierana w euro i obejmuje klauzulę pełnej indeksacji czynszu w powiązaniu z EICP (europejski wskaźnik cen konsumpcyjnych). W przypadku zawarcia umowy najmu w innej walucie, umowa taka jest przeważnie powiązana ze wskaźnikiem cen konsumpcyjnych w odpowiednim kraju tej waluty.

W pewnym zakresie na wyniki operacyjne Grupy wpływa jej zdolność do sprzedaży lokali mieszkalnych, która w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r. oraz w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. wynosiła odpowiednio 14% i 12% łącznych przychodów Grupy. Podaż nowych mieszkań na różnych rynkach, na których Grupa prowadzi działalność oraz popyt na tych rynkach wpływają na ceny mieszkań. Popyt na mieszkania jest także zależny od wahań stóp procentowych, dostępności kredytów i generalnie rynku hipotecznego. Przykładowo, przychody Grupy z nieruchomości mieszkaniowych spadały równomiernie przez ostatnie kilka lat ze względu na spowolnienie sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych w połączeniu ze wzrostem upustów jakich trzeba było udzielać kupującym mieszkania Grupy w celu wsparcia sprzedaży.

Wycena nieruchomości

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

Na wycenę nieruchomości Grupy mają wpływ trzy zasadnicze czynniki: (i) przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, (ii) oczekiwane stawki czynszu oraz (iii) stopy kapitalizacji wynikające z rynkowych stóp procentowych i premii za ryzyko mających zastosowanie do działalności Grupy.

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej zależą przede wszystkim od bieżących przychodów z wynajmu brutto za metr kwadratowy, stopnia powierzchni niewynajętej, łącznej wielkości portfela, kosztów utrzymania i kosztów administracyjnych oraz kosztów działalności operacyjnej. Oczekiwane wartości najmu są przeważnie określane na podstawie oczekiwanego rozwoju wskaźników makroekonomicznych takich jak wzrost PKB, dochód do dyspozycji, itp. A także warunki mikro takie jak nowe nieruchomości w bezpośrednim sąsiedztwie, konkurencja, itp. Na stopy kapitalizacji mają wpływ obowiązujące stopy procentowe i wysokość premii za ryzyko. W przypadku braku innych zmian gdy rosną stopy kapitalizacji, spada wartość rynkowa, i vice versa. Niewielkie zmiany jednego lub kilku z tych czynników mogą mieć znaczący wpływ na wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych Grupy i wyniki jej działalności.

Ponadto wycena gruntów Grupy przeznaczonych pod zabudowę zależy również od praw budowlanych oraz przewidywanego harmonogramu inwestycji. Wartość banku ziemi, który wyceniany jest przy wykorzystaniu metody porównawczej, ustalana jest przez odniesienie do cen rynkowych stosowanych w transakcjach dotyczących podobnych nieruchomości.

Grupa rozpoznała stratę netto z aktualizacji wyceny oraz utratę wartości aktywów i projektów mieszkaniowych w kwocie 280.311 zł (67.357 EUR) i 7.659 zł (1.826 EUR), odpowiednio, w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r. oraz w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r.

Wpływ zmian stopy procentowej

Zasadniczo wszystkie kredyty i pożyczki Grupy są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, zazwyczaj powiązanej ze stopą Euribor. Obligacje wyemitowane przez są wyrażone w złotych i oprocentowane w powiązaniu ze stopą WIBOR. Obecnie szacunkowo 39% kredytów Grupy jest zabezpieczonych transakcjami hedgingowymi w całości lub w części. Na dzień 31 grudnia 2014 r. szacunkowo 31% kredytów Grupy jest zabezpieczonych transakcjami hedgingowymi w całości lub w części. Wzrosty stóp procentowych zazwyczaj zwiększają koszty finansowania ponoszone przez Grupę. Na przykład wzrost stopy procentowej o 50 punktów bazowych za rok zakończony 31 grudnia 2014 r. zwiększyłby koszty z tytułu odsetek Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2014 r. o około 6.633 zł (1.585 EUR). Ponadto, w otoczeniu ekonomicznym o wystarczającym dostępie do finansowania, popyt na nieruchomości inwestycyjne zazwyczaj wzrasta, gdy stopy są niskie, co może prowadzić do wyższej wyceny istniejącego portfela inwestycyjnego Grupy. Z drugiej strony, wzrost stóp procentowych zazwyczaj ma niekorzystny wpływ na wycenę nieruchomości Grupy, co może prowadzić do konieczności ujęcia spadku ich wartości, co z kolei może mieć niekorzystny wpływ na dochody Grupy.

W przeszłości stopy EURIBOR wykazywały znaczne wahania, zmieniając się z 1,343% na dzień 2 stycznia 2012 r. poprzez 0,188% na dzień 2 stycznia 2013 r. do 0,280% na dzień 3 stycznia 2014 r. oraz 0,076% na dzień 2 stycznia 2015 r. (EURIBOR dla depozytów trzymiesięcznych).

Wpływ zmian kursów walut obcych

Za okresy sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2014 r. i 30 czerwca 2015 r. znakomita większość przychodów i kosztów Grupy była wyrażona w euro. Jednakże kursy wymiany w stosunku do euro walut krajowych w krajach, w których Grupa prowadzi działalność stanowią istotny czynnik, ponieważ uzyskiwane kredyty mogą być denominowane albo w euro albo w walutach krajowych.

Grupa prezentuje swoje skonsolidowane sprawozdania finansowe w euro, prowadzi jednak działalność w Polsce, Rumunii, na Węgrzech, w Chorwacji, Serbii, Bułgarii, na Słowacji i w innych krajach. Grupa uzyskuje większość swoich przychodów z czynszu denominowanego w euro, lecz otrzymuje część swoich przychodów (włącznie z przychodami ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych) i ponosi większość swoich kosztów (włącznie ze znakomitą większością kosztów sprzedaży i kosztów administracyjnych) w walutach krajowych, a w szczególności w złotych polskich, bułgarskich lewach, czeskich koronach, chorwackich kunach, węgierskich forintach, rumuńskich lei i serbskich dinarach. W szczególności znacząca część kosztów finansowych ponoszonych przez Grupę obejmuje: (i) oprocentowanie obligacji wyemitowanych przez Grupę w złotych polskich oraz (ii) oprocentowanie kredytu zaciągniętego przez Grupę w węgierskich forintach. Kursy wymiany walut krajowych względem euro były przedmiotem wahań w przeszłości.

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

Odpowiednio zmiany kursów walut mają istotne znaczenie dla działalności i wyników finansowych Grupy.

Dostępność finansowania

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

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

Punkt 5.2. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

Na dzień 31 grudnia 2014 r. wartość umów kredytowych związanych z projektem mieszkaniowym Felicity o pozostającym do spłaty zadłużeniu w wysokości 104.700 zł (25.600 EUR) przekroczyła wartość godziwą projektu będącego zabezpieczeniem

kredytów. W marcu 2015 r. spółka zależna GTC będąca właścicielem projektu Felicity przekazała prawa do projektu spółce zależnej Grupy Unicredit. W konsekwencji bank zwolnił spółkę zależną GTC z wszelkich zobowiązań finansowych wynikających z umowy kredytowej.

W dniu 30 maja 2015 r. GTC GK Office, spółka zależna Grupy, podpisała z Kazimierz Office Center Sp. z o.o., która jest spółką zależną funduszu zarządzanego przez GLL Real Estate Partnersumowę sprzedaży budynku biurowego Centrum Biurowego Kazimierz w Krakowie. Na podstawie umowy cena netto za prawo własności nieruchomości, wraz z innymi prawami i majątkiem ruchomym, wynosi 170.100 zł (41.600 EUR).

W czerwcu 2015 r. kredyt od EBOiR i Raiffeisen Bank Austria (Avenue Mall Osijek) w kwocie 66.300 zł (15.800 EUR) został spłacony w całości.

W czerwcu 2015 r. kredyt od OTP i MKB (Galleria Varna) w kwocie 74.200 zł (17.700 EUR) został spłacony w całości, W tym samym czasie, OTP udzieliły Spółce nowy kredyt w kwocie 52.800 zł (12.600 EUR).

Dnia 26 czerwca 2015 r. Spółka i EBOiR podpisały umowę restrukturyzacji kredytu udzielonego Mars Commercial Center SRL (Galleria Piatra Neamt) i Mercury Commercial Center SRL (Galleria Arad) w Rumunii. Poza tym, dnia 30 czerwca 2015 r., Spółka i EBOiR uzgodniły restrukturyzację kredytu udzielonego dla Galleria Stara Zagora AD, właściciela centrum handlowego Galleria Stara Zagora w Bułgarii. Umowa została podpisana 3 lipca 2015 r. Obie umowy były przedmiotem spełnienia formalnych warunków zawieszających, które zostały wypełnione w dniu 31 lipca 2015 r., jednak z uwagi na formalistyczny charakter warunków zawieszających Zarząd uznał, iż umowa obowiązywała na dzień 30 czerwca 2015 roku. Obecnie zadłużenie Mars Commercial Center SRL, Mercury Commercial Center SRL i Galleria Stara Zagora AD wynosi odpowiednio 24.300 zł (5.800 EUR), 117.000 zł (27.900 EUR) i 92.300 zł (22.000 EUR). Zgodnie z warunkami zrestrukturyzowanego kredytu, Spółka stała się jednym z kredytobiorców. Zrestrukturyzowany kredyt będzie spłacany w transzach kwartalnych do 31 grudnia 2017 r.

W drugim kwartale 2015 r. Grupa GTC nabyła pozostałe 35% udziałów w Galeria Ikonov GmbH (właściciel Galeria Varna) i pozostałe 20% udziałów w GTC Nekretnine Istok d.o.o. W rezultacie kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej spadł o 150.200 zł (35.800 EUR). Na dzień 30 czerwca 2015 r. Grupa GTC posiadała 100% udziałów w wyżej wymienionych spółkach

Punkt 5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami

Grupa nie publikowała prognozy na pierwsze półrocze lub pełen rok finansowy 2015 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 oraz niezabudowane działki, 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 terminowych (*interest rate swaps*) jest ustalana poprzez odniesienie do wartości rynkowej dla podobnych instrumentów.

Punkt 5.4.2. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2015 r. i 31 grudnia 2014 r.

Wartość aktywów ogółem spadła o 660.119 zł i wynosiła 5.806.064 zł na dzień 30 czerwca 2015 r. Spadek ten był spowodowany sprzedażą Centrum Biurowego Kazimierz oraz sprzedażą gruntów pod inwestycje mieszkaniowe i zapasów należących do projektu Felicity. Dodatkowo Grupa nie uznała aktywa (oraz analogiczne zobowiązania) w kwocie 287.388 zł w związku z likwidacją spółki współzależnej (Galeria Kazimierz), które wykazywano w pozycji Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych.

Aktywa

Wartość nieruchomości inwestycyjnych spadła o 215.034 zł (lub 4%) do 4.990.594 zł na dzień 30 czerwca 2015 r. w porównaniu do 5.205.628 zł na dzień 31 grudnia 2014 r. głównie w wyniku sprzedaży Centrum Biurowego Kazimierz, co zostało częściowo skompensowane inwestycjami w budynek biurowy FortyOne w Belgradzie i poniesionymi nakładami kapitałowymi.

Wartość aktywów przeznaczonych na sprzedaż wyniosła 28.371 zł na dzień 30 czerwca 2015 r. i uwzględniała projekty Avenue Mall Osijek oraz Galleria Varna, które zostały sprzedane po dacie bilansowej.

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową spadła o 131.053 zł (lub 47%) do 145.924 zł na dzień 30 czerwca 2015 r. w porównaniu do 276.977 zł na dzień 31 grudnia 2014 r., głównie w wyniku sprzedaży do banku gruntów pod inwestycje mieszkaniowe i zapasów należących do projektu Felicity jako część ustaleń restrukturyzacyjnych z pożyczkodawcą, jak również sprzedaży mieszkań i domów w wysokości 29.884 zł.

Wartość inwestycji w jednostkach stowarzyszone i współzależne spadła o 293.909 zł (lub 72%) do 115.468 zł na dzień 30 czerwca 2015 r. w porównaniu do 409.377 zł na dzień 31 grudnia 2014 r. głównie w wyniku likwidacji spółki współzależnej (Galeria Kazimierz). Galeria Kazimierz została sprzedana w zeszłym roku, podczas gdy spółka współzależna została zlikwidowana w drugim kwartale 2015 r. skutkując wypłatą dywidendy jej akcjonariuszom.

Pasywa

Wartość kredytów i obligacji spadła 711.352 zł (lub 18%) do 3.219.303 zł na dzień 30 czerwca 2015 r. w porównaniu do 3.930.655 zł na dzień 31 grudnia 2014 r., głównie w wyniku skompensowania kredytu w kwocie 107.343 zł wraz z gruntami pod inwestycje mieszkaniowe i zapasami należących do projektu Felicity, spłaty kredytu powiązanego z Centrum Biurowym Kazimierz w kwocie 114.797 zł, spłaty kredytów o łącznej wartości 141.158 zł związanego z projektami Galleria Varna i Avenue Mall Osijek w skutek restrukturyzacji kredytów w bankach Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju, MKB i OTP oraz amortyzacji kredytów pod projekty, co zostało częściowo skompensowane wpływami ze zobowiązań w kwocie 73.139 zł. Dodatkowo

zobowiązania w kwocie 264.856 zł związane ze spółką współzależną, udziałowcem w projekcie Galeria Kazimierz spadły na skutek likwidacji tej spółki współzależnej.

Kapitał własny

Wartość kapitałów wzrosła o 41.800 zł (lub 2%) do 1.862.567 zł na dzień 30 czerwca 2015 r. w porównaniu do 1.820.767 zł na dzień 31 grudnia 2014 r., głównie na skutek rozpoznania zysku w wysokości 25.065 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. oraz spadku netto w udziałach niekontrolujących o 37.235 zł, na skutek zakupu udziałów mniejszościowych w Avenue Mall Osijek i Galleria Varna, przed sprzedażą tych aktywów podmiotom trzecim.

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 jest 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, 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 obejmujące amortyzację rzeczowych aktywów trwałych Grupy;
- zyski lub straty z wymiany; oraz
- inne.

Zysk/(strata) z aktualizacji wyceny/utrąty 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 2015 r. z tym samym okresem roku 2014 r.

Przychody z działalności operacyjnej

Przychody z działalności operacyjnej spadły o 17.509 zł i wyniosły 248.648 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. Przychody ze sprzedaży domów i mieszkań spadły o 7.905 zł i wyniosły 29.884 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. Zakończenie sprzedaż pozostałych domów i mieszkań planowane jest do końca marca 2016 r. Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług spadły o 9.604 zł i wyniosły 218.764 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. Spadek ten wynikał ze sprzedaży Centrum Biurowego Kazimierz i Gallerii Buzau jak również wystąpienia okresowych zwolnień z czynszu w niektórych budynkach biurowych.

Koszty operacyjne

Koszty operacyjne spadły o 12.965 zł i wyniosły 82.331 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych spadł o 6.734 zł i wyniósł 28.162 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r., w następstwie rozpoznania kosztu wynikającego ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych w Rumunii i Polsce. Zakończenie sprzedaż pozostałych domów i mieszkań planowane jest do końca marca 2016 r. Koszty z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług spadły o 6.231 zł i wyniosły 54.169 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r., w wyniku sprzedaży Centrum Biurowego Kazimierz i Gallerii Buzau jak również w wyniku ograniczania kosztów.

Zysk brutto z działalności operacyjnej

Zysk brutto z działalności operacyjnej spadł o 4.544 zł i wyniósł 166.317 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. głównie na skutek spadku wyniku z wynajmu powierzchni biurowej i komercyjnej. Zysk brutto z wynajmu za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. spadł o 3.373 zł do 164.595 zł z 167.968 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r. Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. wyniosła 75% w porównaniu do 74% za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r. Zysk brutto ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. spadł o 1.171 zł do 1.722 zł z zysku w wysokości 2.893 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r. Marża brutto ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. wyniosła 6% w porównaniu do 8% za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r.

Koszty sprzedaży

Koszty sprzedaży spadły o 667 zł i wyniosły 5.095 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r., w porównaniu do 5.762 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r.

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne, po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego, spadły o 5.904 zł i wyniosły 20.022 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. Spadek ten wynikał z kolejnych działań ograniczających koszty. Rozpoznano koszty z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji w kwocie 435 zł wobec 4.664 zł przychodów za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r.

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

Strata netto z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów, utrata wartości inwestycji nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. wyniosła 7.659 zł w porównaniu do straty w wysokości 280.311 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r. i wynikała głównie z weryfikacji wartości projektu mieszkaniowego Sasad na skutek negocjacji z pożyczkodawcą.

Pozostałe przychody/(koszty) netto

Pozostałe przychody netto, związane z bankiem ziemi, wzrosły do 1.127 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. w porównaniu z kosztami netto w wysokości 38 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r.

Strata z tytułu różnic kursowych

Strata z tytułu różnic kursowych wynosiła 6.768 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. w porównaniu do straty z tytułu różnic kursowych w wysokości 7.182 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r.

Koszty finansowe netto

Koszty finansowe netto spadły o 26.580 zł i wyniosły 66.169 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. wobec 92.749 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r. Spadek ten wynikał z obniżenia zadłużenia.

Średnia efektywna stopa procentowa (włączając transakcje zabezpieczające) dla kredytów Grupy wyniosła 4,3% (zadłużenie w euro) w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. w porównaniu do 4,3% w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r.

Udział w stratach jednostek stowarzyszonych

Udział w stratach jednostek stowarzyszonych wyniósł 14.833 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. w porównaniu do straty w wysokości 45.881 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r. Udział w stratach jednostek stowarzyszonych w roku 2015 wynikał głównie z rozpoznania odsetek od kredytów udziałowców GTC na Ukrainie w Czechach oraz projektu Ana Tower.

Podatek dochodowy

Koszty z tytułu podatku dochodowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. wyniósł 21.398 zł, na skutek działalności operacyjnej i nierozpoznanych aktyw z odroczonym podatkiem.

Zysk netto

Zysk netto w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. wyniósł 25.065 zł w porównaniu do straty w wysokości 299.220 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r. głównie na skutek poprawionego wyniku operacyjnego połączonego z brakiem znacznej zmiany w wycenach wartości inwestycji nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych.

Punkt 5.5.3. Porównanie wyników finansowych za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. z tym samym okresem roku 2014 r.

Przychody z działalności operacyjnej

Przychody z działalności operacyjnej spadły o 11.819 zł i wyniosły 124.783 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. Przychody ze sprzedaży domów i mieszkań spadły o 4.991 zł i wyniosły 17.374 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. Zakończenie sprzedaż pozostałych domów i mieszkań planowane jest do końca marca 2016 r. Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług spadły o 6.828 zł i wyniosły 107.409 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. Spadek ten wynikał ze sprzedaży Centrum Biurowego Kazimierz i Gallerii Buzau jak również wystąpienia okresowych zwolnień z czynszu w niektórych budynkach biurowych.

Koszty operacyjne

Koszty operacyjne spadły o 6.607 zł i wyniosły 42.212 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych spadł o 3.094 zł i wyniósł 17.307 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r., w następstwie rozpoznania kosztu wynikającego ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych w Rumunii i Polsce. Zakończenie sprzedaż pozostałych domów i mieszkań planowane jest do końca marca 2016 r. Koszty z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług spadły o 3.513 zł i wyniosły 24.905 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r., w wyniku sprzedaży Centrum Biurowego Kazimierz i Gallerii Buzau jak również w wyniku ograniczania kosztów.

Zysk brutto z działalności operacyjnej

Zysk brutto z działalności operacyjnej spadł o 5.212 zł i wyniósł 82.571 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. głównie na skutek spadku wyniku z wynajmu powierzchni biurowej i komercyjnej. Zysk brutto z wynajmu za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. spadł o 3.315 zł do 82.504 zł z 85.819 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r. Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. wyniosła 77% w porównaniu do 75% za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r. Zysk brutto ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. spadł o 1.897 zł do 67 zł z zysku w wysokości 1.964 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r. Marża brutto ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. wyniosła 0% w porównaniu do 9% za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r.

Koszty sprzedaży

Koszty sprzedaży spadły o 299 zł i wyniosły 2.902 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r., w porównaniu do 3.201 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r.

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne, po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego, spadły o 3.059 zł i wyniosły 10.250 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. w porównaniu do kosztów administracyjnych z tego samego okresu roku poprzedniego. Spadek ten wynikał z kolejnych działań ograniczających koszty. Rozpoznano koszty z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji w kwocie 121 zł wobec 182 zł kosztów za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r.

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

Strata netto z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów, utrata wartości inwestycji nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. wyniosła 6.097 zł w porównaniu do straty w wysokości 272.106 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r. i wynikała głównie z weryfikacji wartości projektu mieszkaniowego Sasad na skutek negocjacji z pożyczkodawcą.

Pozostałe przychody/(koszty) netto

Pozostałe koszty netto, związane z bankiem ziemi, wzrosły do 639 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. w porównaniu z przychodami netto w wysokości 2.289 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r.

Strata z tytułu różnic kursowych

Zysk z tytułu różnic kursowych wynosił 7.683 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. w porównaniu do straty z tytułu różnic kursowych w wysokości 3.906 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r.

Koszty finansowe netto

Koszty finansowe netto spadły o 13.041 zł i wyniosły 31.603 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. wobec 44.644 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r. Spadek ten wynikał z obniżenia zadłużenia.

Udział w stratach jednostek stowarzyszonych

Udział w stratach jednostek stowarzyszonych wyniósł 8.112 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. w porównaniu do zysku w wysokości 47.651 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r. Udział w stratach jednostek stowarzyszonych w roku 2015 wynikał głównie z rozpoznania odsetek od kredytów udziałowców GTC na Ukrainie w Czechach oraz projektu Ana Tower.

Podatek dochodowy

Koszty z tytułu podatku dochodowego za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. wyniósł 38.468 zł. Na skutek osłabienia się Złotego względem Euro, kredyty denominowane w Euro dla spółek zależnych GTC, zostały zamortyzowane (w PLN), co stworzyło stratę w Złotych oraz tarczę podatkową.

Zysk netto

Strata netto w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. wyniosła 7.938 zł w porównaniu do straty w wysokości 291.856 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r. głównie na skutek poprawionego wyniku operacyjnego połączonego z brakiem znacznej zmiany w wycenach wartości inwestycji nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych oraz opłat podatkowych.

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 2015 r. z tym samym okresem roku 2014.

Poniższa tabela przedstawia rachunek przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. i 2014 r.:

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2015	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2014
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	145.636	152.570
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne w budowie	(48.391)	(61.256)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną	212.398	7.007
Nabycie udziałów w jednostkach powiązanych	(3.314)	(1.165)
Likwidacja wspólnych przedsięwzięć	16.112	
VAT/CIT od sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	20.714	-
Pozostałe dywidendy, odsetki i podobne koszty	1.830	3.950
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	199.349	(51.464)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	223.562
Koszty związane z emisją akcji	-	(3.495)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	73.139	517.704
Spłata obligacji, pożyczek i kredytów długoterminowych	(366.977)	(597.278)
Rozliczenie instrumentów zabezpieczających	(6.258)	-
Odsetki zapłacone	(59.376)	(79.792)
Koszty pozyskania kredytów	-	(6.460)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	12.161	(15.162)
Środki pieniężne netto z / (wykorzystane w) działalności finansowej	(347.311)	39.079
Różnice kursowe z przeliczenia	(2.650)	(1.711)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(4.976)	138.474
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu/roku	345.515	234.064
Środki pieniężne w aktywach przeznaczonych do sprzedaży	(1.581)	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu/roku	338.958	372.538

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wyniosły 145.636 zł w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2015 r., w porównaniu do 152.570 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r., przede wszystkim w wyniku zmian w kapitale pracującym.

Inwestycje w nieruchomości wyniosły 199.349 zł w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2015 r., co związane jest głównie z inwestycjami poniesionymi na biurowiec FortyOne (Belgrad, Serbia) i Galerię Północną (Warszawa, Polska).

Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności finansowej wyniosły 347.311 zł w okresie 6 miesięcy 30 czerwca 2015 r., w porównaniu do 39.079 zł przepływów pieniężnych z działalności finansowej za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2014 r., i głównie składały się z wpływów z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 73.139 zł (zawierające głównie kredyt udzielony GTC SA przez OTP bank w kwocie 52.765 zł jako część restrukturyzacji kredytu związanego z Gallerią Varna), spłaty obligacji, pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 366.977 zł (zawierającą głównie spłatę pożyczek o łącznej wartości 141.158 zł powiązanych z Gallerią Varna i Avenu Mall Osijek w następstwie restrukturyzacji kredytów w Europejskim Banku Odbudowy i Rozwoju, spłatę kredytu związanego z Centrum Biurowym Kazimierz w kwocie 114.797 zł) oraz odsetek zapłaconych w wysokości 59.376 zł.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 30 czerwca 2015 r. wyniosły 338.958 zł, w porównaniu do 372.538 zł na dzień 30 czerwca 2014 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

Na dzień 30 czerwca 2015 r. Grupa posiada środki pieniężne i ich ekwiwalenty w kwocie 338.958 zł. Grupa stara się efektywnie zarządzać wszystkimi swoimi zobowiązaniami i obecnie sprawdza swoje plany finansowania związane z: (i) obsługi długu istniejącego portfela aktywów; (ii) capex; oraz (iii) budowy i nabycie nieruchomości komercyjnych. Takie finansowanie opiera się o dostępną gotówkę, zysk operacyjny, sprzedaż aktywów i refinansowanie.

Na dzień 30 czerwca 2015 r., zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 3.524.635 zł, w porównaniu do 4.026.509 zł na dzień 31 grudnia 2014 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 30 czerwca 2015 r. wyniosło 3.219.303 zł, w porównaniu do 3.930.655 zł na dzień 31 grudnia 2014 r. Kredyty i pożyczki Grupy są denominowane głównie w euro. Obligacje korporacyjne, są denominowane w złotych. 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.

Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) Grupy wyniósł 50% na dzień 30 czerwca 2015 r., w porównaniu do 54% na dzień 31 grudnia 2014 r. Strategia Grupy zakłada utrzymanie tego wskaźnika na poziomie pomiędzy 40% i 60%.

Na dzień 30 czerwca 2015 r. 39% całkowitego zadłużenia Grupy według wartości było zabezpieczone lub częściowo zabezpieczone. Wykorzystywane instrumenty pochodne obejmują swapy procentowe i collar.

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 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 2015 r. i 31 grudnia 2014 r. udzielone gwarancje wyniosły odpowiednio 276.800 zł (66.000 EUR) i 635.000 zł (149.000 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 z:

- zawiadomienia z dnia 12 czerwca 2015 r o przekroczeniu 50% ogólnej liczby głosów w Spółce otrzymanego od LSREF III GTC Investments B.V i Lone Star Real Estate Partners III L.P. (patrz: raport bieżący nr 19/2015),
- zawiadomienia o obniżeniu udziału ogólnej liczby głosów w Spółce otrzymanego w dniu 15 czerwca od Aviva OFE Aviva BZ WBK (patrz: raport bieżący nr 20/2015), oraz
- zawiadomienia o obniżeniu udziału ogólnej liczby głosów w Spółce otrzymanego w dniu 16 czerwca od ING OFE (patrz: raport bieżący nr 21/2015).

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	% kapitału zakładowego	Liczba głosów	% głosów
LSREF III GTC Investments B.V. ¹	194.078.187	55,24%	194.078.187	55,24%
OFE PZU	31.445.571	8,95%	31.445.571	8,95%
AVIVA OFE	25.131.986	7,15%	25.131.986	7,15%
Pozostali akcjonariusz	100.654.544	28,66%	100.654.544	28,66%
Razem	351.310.288	100,00%	351.310.288	100,00%

¹LSREF 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 20 sierpnia 2015 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 2015 r.) w dniu 14 maja 2015 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.

Imię i nazwisko	Liczba akcji na dzień 20 sierpnia 2015 r. (nie w tys.)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)	Zmiana od 14 maja 2015 r. (nie w tys.)
Thomas Kurzmann	0	0	Bez zmian
Erez Boniel	128.000	12.800	Bez zmian
Yovav Carmi	0	0	Bez zmian
Jacek Wachowicz	0	0	Bez zmian
Witold Zatoński ¹	0	0	Bez zmian
Razem	128.000	12.800	

¹ Stan na dzień 21 lipca 2015 r.

Akcje fantomowe posiadane przez członków Zarządu

Poniższa tabela przedstawia akcje fantomowe, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Zarządu na dzień 30 czerwca 2015 r., oraz zmiany w ich posiadaniu od 31 marca 2015 r.

Członek Zarządu	Saldo na dzień 30 czerwca 2015 r. (nie w tys.)	Zmiana od dnia 31 marca 2015 r. (nie w tys.)
Thomas Kurzmann	0	Be zmian
Erez Boniel	0	Be zmian
Yovav Carmi	361.087	Be zmian
Mariusz Kozłowski ¹	707.117	Be zmian
Piotr Kroenke ¹	905.117	Be zmian
Jacek Wachowicz	0	Spadek o 300,885
Witold Zatoński	553.056	Be zmian

¹ Stan na dzień 23 kwietnia 2015 r.

Akcje GTC posiadane przez członków Rady Nadzorczej

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Rady Nadzorczej Spółki na dzień 20 sierpnia 2015 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 grudnia 2014 r.) w dniu 14 maja 2015 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	Liczba akcji na dzień 20 sierpnia 2015 r. (nie w tys.)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)	Zmiana od 14 maja 2015 r. (nie w tys.)
Alexander Hesse	0	0	Bez zmian
Philippe Couturier	0	0	Bez zmian
Michael Damnitz	0	0	Bez zmian
Jan Düdden	0	0	Bez zmian
Krzysztof Gerula ¹	2.474	247	Bez zmian
Mariusz Grendowicz	7.000	700	Bez zmian
Jarosław Karasiński	0	0	Bez zmian
Tomasz Mazurczak ¹	0	0	Bez zmian
Marcin Murawski	0	0	Bez zmian
Katharina Schade	0	0	Bez zmian
Dariusz Stolarczyk ¹	0	0	Bez zmian
Razem	9.474	947	

¹ Stan na dzień 10 czerwca 2015 r.

Akcje fantomowe GTC posiadane przez członków Rady Nadzorczej

Żaden z członków Rady Nadzorczej nie posiadał, bezpośrednio lub pośrednio, akcji fantomowych na dzień 30 czerwca 2015 r., oraz nie było zmian w ich posiadaniu od 31 marca 2015 r.

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

Grupa nie zawierała 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

Wobec Grupy nie są prowadzone żadne postępowania ani postępowania zbiorowe przed sądem lub organem administracji publicznej o łącznej wartości zobowiązań lub wierzytelności w wysokości 10% lub więcej kapitału zakładowego Grupy.

Punkt 12. Główne czynniki ryzyka

Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy

Pogorszenie lub utrzymanie się trudnej sytuacji gospodarczej w krajach, w których Grupa prowadzi działalność, może wpłynąć na działalność Grupy

Pogorszenie ogólnych warunków gospodarczych oraz sytuacji na rynku nieruchomości krajów, w których Grupa prowadzi działalność, może mieć negatywny wpływ na gotowość i zdolność klientów do pozyskania finansowania i nabycia lub najmu nieruchomości. Przy 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. Potencjalne pogorszenie ogólnych warunków gospodarczych i sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce lub w innych krajach, w których Grupa prowadzi działalność, może także prowadzić do spadku wartości rynkowej nieruchomości Grupy. Kryzys na rynkach finansowych może również wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność Grupy w inny sposób, przykładowo spowodować upadłość najemców Grupy lub instytucji finansowych zapewniających Grupie finansowanie.

Przykładowo, ze względu na pogarszającą się sytuację makroekonomiczną, jak również silną konkurencję (co doprowadziło do obniżenia stawek czynszów, które w dużej mierze uzależnione były od obrotów osiąganych przez najemców), Grupa była zmuszona wynająć centrum handlowe Avenue Mall Osijek ze stratą od momentu jego ukończenia (tj. od 2011 r.) aż do momentu sprzedaży w 2015 r., co pociągało za sobą znaczną utratę wartości tego aktywa. Podobna sytuacja miała miejsce w przypadku centrum handlowego Galleria Arad, które Grupa również zmuszona była wynająć za stratą od momentu jej ukończenia (tj. od 2011 r.), ze względu na pogarszającą się sytuację makroekonomiczną i spadek dochodu rozporządzalnego, co miały wpływ na spadek stawek czynszu.

Każde z tych zdarzeń może wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Grupa może nie zrealizować swojej strategii

Grupa realizuje obecnie strategię rozwoju, w ramach której planuje: (i) rozwijać swój portfel nieruchomości przez nabywanie i poprawianie efektywności nieruchomości generujących przychody z najmu w Polsce oraz w stolicach wybranych krajów CEE i SEE, gdzie Grupa prowadzi działalność, oraz dodatkowo realizować wybrane najbardziej atrakcyjne projekty deweloperskie z Portfela Nieruchomości Grupy; (ii) poprawiać efektywność swojej działalności w zakresie zarządzania aktywami i maksymalizować swoje wyniki i efektywność operacyjną oraz (iii) sprzedać aktywa niezwiązane z podstawową działalnością, co może pozwolić Grupie na obniżenie zadłużenia lub na uzyskanie środków przeznaczonych na finansowanie nowych inwestycji.

W rezultacie niektóre właściwości i cechy Portfela Nieruchomości Grupy mogą ulec zmianie pod względem podziału geograficznego, stosunku wartości zrealizowanych nieruchomości do wartości nieruchomości w budowie, a także podziału Portfela Nieruchomości Grupy na klasy aktywów (tj. nieruchomości handlowe, biurowe, mieszkaniowe i inne). W konsekwencji różne wskaźniki charakteryzujące działalność Grupy i okresowe przepływy środków pieniężnych pochodzących z dochodów z tytułu wynajmu mogą ulec zmianie. Ponadto nie można zapewnić, że przyszłe strategie inwestycyjne realizowane zgodnie ze strategią Grupy przyczynią się do wzrostu wartości Portfela Nieruchomości Grupy i zwiększą rentowność Grupy. W szczególności sukces strategii biznesowej Grupy uzależniony jest od założeń i warunków, które mogą okazać się, w całości lub części, nieprawidłowe lub niedokładne. Dotyczy to także założeń dotyczących poziomu rentowności przedmiotów nabycia, które mają zostać pozyskane w przyszłości, a także kryteriów inwestycyjnych, które zostały opracowane przez Grupę w celu osiągnięcia oczekiwanych stóp zwrotu z nabywanych nieruchomości.

Grupa może nie osiągnąć swoich podstawowych celów ze względu na czynniki wewnętrzne i zewnętrzne o charakterze regulacyjnym, prawnym, finansowym, społecznym lub operacyjnym, z czego niektóre mogą być poza kontrolą Grupy. W szczególności niestabilne warunki rynkowe, brak zasobów kapitałowych niezbędnych dla rozwoju, a także zmiany cen dostępnych nieruchomości na sprzedaż na właściwych rynkach mogą przeszkodzić lub uniemożliwić Grupie wdrożenie

kluczowych elementów jej strategii. Dodatkowo rozwój działalności w sektorze zarządzania aktywami może zostać zakłócony lub nawet uniemożliwiony ze względu na rosnącą konkurencję ze strony innych zarządców nieruchomości i inwestorów na rynku nieruchomości.

Jeżeli Grupa napotka opisane powyżej lub inne wyzwania, może nie zrealizować swojej strategii w całości lub w ogóle, może postanowić zmienić lub zawiesić realizację swojej strategii lub planu rozwoju albo od nich odstąpić i może nie być zdolna do ich osiągnięcia lub może napotkać opóźnienia w osiągnięciu planowanych synergii lub oczekiwanych korzyści ze swojej strategii i planu rozwoju. Może to mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Wycena nieruchomości Grupy jest z natury niepewna, może być nieprecyzyjna i podlega wahaniom

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

Wycena nieruchomości jest z natury subiektywna i niepewna, ponieważ dokonuje się jej 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, gdzie Grupa prowadzi swoją działalność.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych i gruntów niezabudowanych w banku ziemi ustalana jest przynajmniej co 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. W większości przypadków niezależni rzeczoznawcy nie sporządzają wycen na dzień 31 marca i 30 września każdego roku, kiedy to wyceny są weryfikowane wewnętrznie i w razie potrzeby aktualizowane.

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, ani że zostanie zrealizowany zakładany roczny przychód z najmu nieruchomości, ani też, że wyceny nie zostaną zakwestionowane m.in. przez organy regulacyjne. Prognozy mogą okazać się nieprawidłowe z powodu ograniczonej ilości oraz możliwej niedokładności 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. Koszty te są przez Grupę szacowane i określane na podstawie aktualnych cen oraz prognozowanych kosztów budowy w przyszłości, natomiast w rzeczywistości mogą okazać się inne. Dodatkowo niektóre wyceny zostały sporządzone na podstawie założeń dotyczących przyszłych decyzji związanych z planami zagospodarowania przestrzennego. Niektóre założenia mogą się nie spełnić, w wyniku czego Grupa nie będzie miała możliwości realizacji określonych nieruchomości zgodnie z planem. Może to wywrzeć niekorzystny wpływ na wycenę takich nieruchomości w przyszłości.

Jeżeli prognozy i założenia stanowiące podstawę dokonanych wycen nieruchomości w Portfelu Nieruchomości Grupy okażą się nieprawidłowe, rzeczywista wartość nieruchomości w Portfelu Nieruchomości 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.

Przykładowo wartość niektórych nieruchomości inwestycyjnych (przynoszących straty na poziomie operacyjnym – np. Galleria Arad oraz Avenue Mall Osijek) i niektórych działek budowlanych (głównie na Węgrzech) została dostosowana do cen transakcyjnych na dzień 31 grudnia 2014 r. co spowodowało rozpoznanie 160,3 mln EUR straty z aktualizacji wartości aktywów/utrąty wartości aktywów z wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz 34,1 mln EUR straty z tytułu utraty wartości projektów mieszkaniowych w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2014 r.

Spadek wartości wymienionych powyżej nieruchomości negatywnie wpłynął na zobowiązanie Grupy do utrzymania założonego współczynnika wartości kredytu do wartości nieruchomości w ramach umów kredytowych zawartych przez Grupę i doprowadził do naruszenia zobowiązań wynikających z umów kredytowych.

Ponadto spadek wartości nieruchomości stanowiących aktywa Grupy może również negatywnie wpłynąć na zobowiązania Grupy do utrzymywania założonego współczynnika wartości kredytu do wartości nieruchomości (ang. *loan-to-value ratio* – *LTV*) w ramach umów finansowania projektów zawartych przez Grupę oraz może pogorszyć zdolność Grupy do pozyskiwania

i obsługi finansowania zewnętrznego. Każde z tych zdarzeń może wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Wartości podane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej i skonsolidowanym rachunku zysków i strat Grupy mogą podlegać istotnym zmianom ze względu na wahania wartości godziwej nieruchomości Grupy na skutek aktualizacji ich wyceny

Nieruchomości Grupy generujące przychody z najmu oraz obiekty w budowie są poddawane przynajmniej co pół roku niezależnej wycenie, 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 ustalone przy zastosowaniu modelu wartości godziwej 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 ewentualne skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości. Takie nieruchomości są testowane na utratę wartości przynajmniej raz na pół roku. Jeśli kryteria utraty wartości zostaną spełnione, strata jest ujmowana w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Grupy.

W związku z powyższym Grupa może odnotowywać znaczące zyski lub straty niepieniężne w poszczególnych okresach w zależności od zmian wartości godziwej jej nieruchomości inwestycyjnych, bez względu na to, czy nieruchomości takie zostaną sprzedane czy też nie. Przykładowo, Grupa poniosła straty z tytułu aktualizacji wartości aktywów oraz utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych w kwocie 184,6 miliona EUR i 194,4 miliona EUR w ciągu, odpowiednio, roku obrotowego zakończonego w dniu 31 grudnia 2013 r. oraz w dniu 31 grudnia 2014 r. oraz 67.357 EUR i 1.826 EUR, odpowiednio, w okresie sześciu miesięcy zakończonych w dniu 30 czerwca 2014 r. i w okresie sześciu miesięcy zakończonych w dniu 30 czerwca 2015 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. Jeśli wystąpi znaczne obniżenie wartości godziwej nieruchomości Grupy w dłuższym horyzoncie czasowym, może to mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Działalność Grupy uzależniona jest od jej zdolności do aktywnego zarządzania aktywami

Jedną z podstawowych części działalności Grupy jest aktywne zarządzanie majątkiem, co obejmuje zarządzanie współczynnikiem niewynajętych powierzchni i poziomem czynszu oraz warunkami zawartych 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, renegocjacji czynszu i tworzenia pożądanego składu najemców jest częściowo uzależniona od czynników rynkowych. Niektóre z tych czynników, takie jak ogólne otoczenie gospodarcze, zaufanie konsumentów, inflacja oraz stopy procentowe, są 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 np. poprawie jakości usług świadczonych na rzecz swoich najemców lub właściwemu motywowaniu zewnętrznych przedstawicieli ds. sprzedaży, redukcja współczynnika niewynajętych powierzchni lub renegocjacje stawek czynszu w pożądanym sposób mogą być niemożliwe.

Jeżeli współczynnik niewynajętych powierzchni będzie wysoki i utrzyma się przez dłuższy czas, może spowodować ogólne obniżenie stawek czynszu płaconych przez najemców i znacznie utrudnić wzrost średnich stawek czynszu planowanych przez Grupę. Wysokie współczynniki niewynajętej powierzchni powodują 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.

Rozwój i rentowność Grupy zależą od zdolności Grupy do określenia i nabycia atrakcyjnych nieruchomości generujących przychody z najmu, efektywnego zarządzania Portfelem Nieruchomości Grupy oraz od realizacji wybranych projektów

Zgodnie ze swoją strategią Grupa zamierza rozwijać swoją działalność przez: (i) nabywanie nieruchomości generujących przychody z najmu, (ii) zarządzanie aktywami ukierunkowane na uwolnienie potencjału wzrostu wartości i korzystanie z wartości Portfela Nieruchomości Grupy oraz (iii) realizację wybranych projektów deweloperskich. Odpowiednio rozwój i rentowność Grupy, a także sukces jej planowanej strategii biznesowej zależą, w znacznym stopniu od jej zdolności do lokalizacji i nabywania generujących przychody z najmu nieruchomości po atrakcyjnych cenach oraz na korzystnych warunkach.

Zdolność do określenia i pozyskania projektów generujących przychody z najmu w celu wykorzystania możliwości wykreowania wartości dodanej wiąże się z niewiadomymi oraz ryzykiem, włącznie z ryzykiem, że nabyta nieruchomość lub projekt po dokonaniu przez Grupę ich analizy pod względem biznesowym, technicznym, środowiskowym, księgowym i prawnym, nie będzie mimo wszystko generować przychodów. Grupa podlega także ryzyku, że konkurencja może przewidzieć niektóre możliwości inwestycyjne i rywalizować o ich nabycie. Dodatkowo każde ewentualne nabycie nieruchomości może wiązać się z koniecznością poniesienia kosztów wstępnych, które Grupa zobowiązana będzie ponieść, nawet jeżeli zakup nieruchomości nie zostanie sfinalizowany. Nie można zapewnić, że Grupa będzie zdolna do: (i) określenia i pozyskania inwestycji zaspokajających jej cele pod względem stopy zwrotu i realizacji wzrostu wartości oraz (ii) nabycia nieruchomości odpowiednich dla zarządzania w przyszłości po atrakcyjnych cenach i na korzystnych warunkach.

W ramach swojej strategii Grupa zamierza skoncentrować się na maksymalizacji wyników operacyjnych i skuteczności aktywnego zarządzania Portfelem Nieruchomości Grupy generujących przychody z najmu nieruchomości komercyjnych. Realizując ten cel, Grupa może ponieść znaczące koszty (obejmujące zarówno środki pieniężne, jak i czas zarządzających) w związku z zarządzaniem nieruchomościami, które nie generują oczekiwanych zwrotów, i utrzymywaniem oczekiwanych wskaźników na wymaganym poziomie z powodu, np. spadku popytu na lokale do wynajęcia lub poziomu czynszów, których nie można przewidzieć.

Jeżeli Grupa nie określi i nie nabydzie odpowiednich nieruchomości, nie będzie efektywnie zarządzać swoim portfelem nieruchomości i nie będzie realizować swoich projektów, może to mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Spółki.

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, a w szczególności poziomu przyszłych wartości czynszów oraz potencjalnych możliwości dotyczących poprawy zysku operacyjnego netto (ang. *NOI*). Taka analiza składa się z wielu różnorodnych elementów, w tym i subiektywnej oceny, a także opiera się na różnych założeniach. Możliwe jest, że przy podejmowaniu decyzji o nabyciu 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. Grupa nie może także zagwarantować, że usługodawca wybrany do przeprowadzenia analizy ekonomiczno-finansowej (ang. *due diligence*) przy zakupie nieruchomości zidentyfikuje wszystkie zagrożenia związane z daną nieruchomością. Ponadto Grupa nie może zagwarantować, że będzie miała roszczenie regresowe do sprzedawcy nieruchomości w związku z nieujawnieniem określonego ryzyka lub informacji. Jeżeli Grupa nie pozna tych ryzyk, może to doprowadzić Grupę do niekorzystnych skutków finansowych i gospodarczych. 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, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy

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

Poziom czynszów uzyskiwanych z nieruchomości Grupy zasadniczo podlega ogólnym warunkom gospodarczym, a także uwarunkowaniom samego Portfela Nieruchomości Grupy (w tym zmianom składu Portfela Nieruchomości Grupy wynikającym z przyszłych akwizycji oraz wynikom osiąganym przez istniejący Portfel Nieruchomości Grupy), takim jak rozwój wybranych istniejących projektów, ich uwarunkowania pod względem infrastruktury oraz wskaźnik powierzchni niewynajętych. Wszystkie powyższe elementy są uzależnione od czynników będących częściowo poza kontrolą Grupy. W szczególności ze względu

na wyższą konkurencję oraz presję cenową dotyczącą czynszów najmu, a także pogarszającą się sytuację finansową najemców Grupa może nie być w stanie odnowić wygasających umów najmu dotyczących jej obecnych nieruchomości na korzystnych warunkach, jeżeli w ogóle uda się jej to zrobić, lub może nie pozyskać albo nie utrzymać najemców gotowych zawrzeć umowy najmu na warunkach, które będą przynajmniej tak korzystne, jak warunki, na jakich Grupa wynajmowała nieruchomości w przeszłości. Ponadto Portfel Nieruchomości Grupy zawierał i będzie nadal zawierać wiele nieruchomości, których czynsze nie są stałe, lecz są powiązane z obrotami uzyskiwanymi przez najemców. Odpowiednio, jeżeli obroty takich najemców spadną, czynsz należny od nich także będzie niższy. Dodatkowo Grupa nie ma wpływu na działalność swoich najemców i może nie mieć możliwości ciągłego monitorowania uzyskiwanych przez nich obrotów w celu zapewnienia, że poziom obrotu odzwierciedla najlepsze i faktyczne wysiłki najemców 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 i nie można zagwarantować, że przychody z najmu będą rosły w przyszłości.

Dodatkowo spadek wartości osiąganych przez Grupę z przychodów z najmu może nastąpić w wyniku sprzedaży nieruchomości (przykładowo, Grupa przewiduje, że sprzedaż Centrum Biurowego Kazimierz spowoduje spadek rocznych przychodów z najmu osiąganych przez Grupę o ok. 3,7 mln EUR) lub nabycia nieruchomości o niezadowalających możliwościach generowania przychodów. W ramach swojej strategii Grupa zmienia strukturę swojego portfela nieruchomości i zamierza nabyć nieruchomości generujące przychody z najmu i posiadające potencjał wzrostu wartości i sprzedać aktywa, które nie są wykorzystywane w działalności podstawowej Grupy. Zgodnie z tą strategią planuje się zintegrować nowo nabyte nieruchomości z istniejącym Portfelem Nieruchomości Grupy i wynajmować je w celu generowania przychodów z najmu na rzecz Grupy. Jeżeli nieruchomości nie zostaną w pełni wynajęte lub stawki czynszów zostaną uzgodnione na poziomie niższym niż szacowane, Grupa może nie uzyskać oczekiwanej stopy zwrotu z nowych nieruchomości.

Mniej korzystny lub negatywny rozwój tendencji przychodów z najmu i zysków może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Rozwiązanie lub wygaśnięcie umów najmu lub niemożność wynajęcia obecnie niewynajętej powierzchni może mieć trwały, niekorzystny wpływ na rentowność Grupy i wartość jej portfela nieruchomości

Kluczowy dla rentowności Grupy w dłuższej perspektywie jest stan, w którym nieruchomości generujące przychody z najmu będące jej własnością oraz te, które zamierza nabyć w przyszłości 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 Nieruchomości Grupy. 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 oraz całego Portfela Nieruchomości Grupy. Oczekiwany poziom niewynajętych powierzchni jest już odzwierciedlony w Raportach z Wyceny na dzień 31 grudnia 2014 r. Stałe koszty utrzymania powierzchni niewynajętych, jak również brak dochodu z najmu takich powierzchni, mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Pełne odzyskanie przez Grupę kosztów eksploatacyjnych nieruchomości od najemców może być niemożliwe

Struktura większości umów najmu Grupy umożliwia przenoszenie niektórych kosztów związanych z wynajmowaną nieruchomością na najemcę, a w szczególności kosztów marketingowych, kosztów energii elektrycznej dla części wspólnych, podatku od nieruchomości, ubezpieczenia budynku, kosztów eksploatacyjnych i konserwacji. Jednakże Grupa nie może przenieść wszystkich takich kosztów na najemców, w szczególności w bardzo konkurencyjnym otoczeniu, w którym Grupa musi oferować atrakcyjne warunki aby konkurować z innymi budynkami biurowymi lub musi zaoferować lepsze warunki swoim najemcom, aby pozyskać nowych najemców dla swoich nieruchomości komercyjnych. Pogarszające się warunki rynkowe, wzrost konkurencji i wymagań najemców mogą dodatkowo ograniczyć możliwości Grupy do przeniesienia takich kosztów, w całości lub w części, na najemców. Opłaty eksploatacyjne nieruchomości mogą wzrosnąć z kilku powodów, a w szczególności z powodu wzrostu kosztów energii elektrycznej lub wzrostu kosztów konserwacji. Ponadto, jeżeli wzrośnie wskaźnik powierzchni niewynajętych, Spółka zobowiązana będzie do pokrycia części opłat eksploatacyjnych związanych z powierzchnią niewynajętą. Niektóre umowy najmu określają maksymalną wartość połączonego czynszu i opłat eksploatacyjnych płatnych przez najemcę. W takich przypadkach, jeżeli opłaty eksploatacyjne wzrosną, Grupa nie będzie mogła przenieść takich kosztów na najemców. Przykładowo, w przypadku Gallerii Arad oraz Avenue Mall Osijek, ze względu na pogorszenie warunków makroekonomicznych oraz silną konkurencję, Grupa nie była w stanie przenieść całych kosztów eksploatacyjnych na

najemców w okresie od ich ukończenia do momentu sprzedaży, co skutkowało wynajmowaniem powierzchni handlowych ze stratą po stronie Grupy.

Wszelkie istotne wzrosty kosztów nieruchomości, które nie mogą być skompensowane poprzez wzrost poziomu kosztów ponoszonych przez najemców, mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

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

Pozyskanie renomowanych 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, wzrostu stawek czynszów albo w przypadku konkurencji o najemców z innymi obiektami. Ponadto rozwiązanie umowy najmu przez któregokolwiek 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 przychodów 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, może ponieść istotne koszty dodatkowe lub utracić część przychodów, co z kolei może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Grupa konkuruje z innymi właścicielami, menedżerami nieruchomości i deweloperami nieruchomości komercyjnych

Grupa była i jest przedmiotem rosnącej konkurencji ze strony innych właścicieli, tak miejscowych, jak międzynarodowych, menedżerów nieruchomości i deweloperów nieruchomości komercyjnych. Powyższa konkurencja może wpłynąć na zdolność Grupy do pozyskiwania i utrzymywania najemców i może obniżyć stawki czynszu stosowane przez Grupę. W nieruchomościach konkurujących z nieruchomościami Grupy wskaźnik powierzchni niewynajętej może być wyższy niż w nieruchomościach Grupy, a tym samym ich właściciele mogą być bardziej skłonni do udostępniania powierzchni za czynsz, którego stawki są niższe niż stawki zwykle stosowane przez Grupę, a które Grupa zobowiązana będzie jednak zaoferować. Konkurencja na rynku nieruchomości może także doprowadzić do wzrostu kosztów marketingowych i deweloperskich.

Biorąc pod uwagę, że zadowalający rozwój i rentowność Grupy zależą od: (i) poziomu jej wskaźnika powierzchni niewynajętych; (ii) wzrostu i utrzymania wskaźnika powierzchni wynajętych na najlepszych warunkach rynkowych, jakie można uzyskać; (iii) poziomu stawek czynszu i ściągalności czynszu; (iv) optymalizacji kosztów utrzymania nieruchomości oraz (v) nabycia nieruchomości po najniższych możliwych cenach, wzrost konkurencji ze strony innych właścicieli, zarządców nieruchomości i deweloperów nieruchomości komercyjnych, a także związane z tym czynniki mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

Grupa może podlegać znaczącej konkurencji w związku z pozyskiwaniem inwestycji i może zwiększyć cenę zakupu nabywanych nieruchomości

Spółka konkuruje z wieloma spółkami nieruchomościowymi i deweloperami w zakresie nieruchomości, obiektów, wykonawców i klientów. Niektórzy konkurenci Grupy mogą działać na większą skalę lub posiadać większe zasoby finansowe, techniczne i marketingowe niż Grupa, a tym samym Grupa może nie mieć możliwości skutecznego konkurowania o inwestycje i obiekty.

Ponadto zrealizowanie transakcji nabycia istniejących nieruchomości, które generują przychody z najmu i które Spółka uważa za atrakcyjne może okazać się trudne. Odpowiednio realizacja strategii Spółki w zakresie posiadania inwestycji w kluczowych lokalizacjach może zostać opóźniona lub nawet być niemożliwa.

Konkurencja na rynku nieruchomości może także doprowadzić do znaczącego wzrostu cen nieruchomości dostępnych na sprzedaż, mogących być potencjalnymi przedmiotami zainteresowania Grupy. Każde z wymienionych powyżej ryzyk może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Grupa nie może zagwarantować rentowności swoich projektów

Grupa obecnie posiada kilka projektów, które ponoszą straty przede wszystkim ze względu na niewystarczający poziom wynajętej powierzchni i wysokość płaconych stawek czynszu. Do projektów takich należą m.in.: Galleria Pietra Neamt i Galleria Arad w Rumunii, 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 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. Co więcej, nie można zapewnić, że takie działania pozwolą Grupie odpowiednio szybko ograniczyć straty. Grupa nie może również wykluczyć, że w przyszłości będzie zmuszona do zaprzestania realizacji tego typu projektów. 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 Grupy.

Grupa może nie mieć możliwości odpowiednio szybkiej sprzedaży swoich nieruchomości

Częścią strategii Grupy jest sprzedaż jej aktywów niewykorzystywanych w jej podstawowej działalności. 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 szereg czynników leżących poza kontrolą Grupy.

Nieruchomości Grupy mogą stanowić zabezpieczenie udzielone podmiotom zapewniającym zewnętrzne finansowanie, co może dodatkowo ograniczać lub opóźniać ich zbywalność poprzez konieczność uzyskania uprzedniej 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 albo prawa do wspólnej sprzedaży (ang. *co-sale rights*) 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 odpowiednio szybką sprzedaż swoich projektów po korzystnych cenach oraz do zróżnicowania Portfela Nieruchomości Grupy 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.

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

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

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.

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 albo 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.

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, przy czym 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 Grupy.

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 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 wpłynąć na wizerunek Grupy i możliwości sprzedaży ukończonych projektów. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie uzgodnić z generalnymi wykonawcami lub podwykonawcami postanowień umownych zapewniających uzasadnione komercyjnie warunki umowne lub wykonają oni pracę wadliwie, może to mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Siła finansowa i płynność generalnych wykonawców Grupy może okazać się niewystarczająca w przypadku znacznego pogorszenia koniunktury na rynku nieruchomości, co z kolei mogłoby doprowadzić do ich upadłości. Chociaż większość umów zawieranych przez Spółki Zależne z generalnymi wykonawcami przewiduje odszkodowanie dla Spółek Zależnych w przypadku jakichkolwiek roszczeń wysuwanych przez podwykonawców zatrudnionych przez takich generalnych wykonawców, nie ma pewności, że takie postanowienia 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.

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 nimi 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 wpłynąć na zdolność Grupy do korzystnego promowania, wynajmowania i sprzedaży jej nieruchomości i projektów w przyszłości, co mogłoby mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, kondycję finansową, wyniki działalności Grupy.

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 m.in. 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.

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 na dzień przekazania niniejszego Raportu, 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;
- odpowiedzialność wobec podwykonawców związana z upadłością generalnego wykonawcy;
- 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 Grupy.

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 przez prawo 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 np. 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.

W przypadku części swoich projektów Grupa uzależniona jest od wspólników i umów o wspólnej inwestycji a tym samym podlega ryzyku dotyczącym jej wspólników

Grupa czasem kupuje lub realizuje nieruchomości we współpracy z innymi inwestorami, a w szczególności lokalnymi i międzynarodowymi deweloperami, bankami, właścicielami gruntów i innymi wspólnikami. W takich inwestycjach Grupa może nie mieć wyłącznej kontroli nad określaniem lub nabyciem nieruchomości lub realizacją finansowania, wynajmem, zarządzaniem i innymi aspektami tych inwestycji i nie ma także kontroli nad działalnością swoich wspólników w ramach wspólnego przedsięwzięcia ani nie może zagwarantować, że będą oni zdolni do zabezpieczenia optymalnej realizacji takich projektów. Ponadto wspólnik może mieć interesy i cele, które nie są zgodne lub mogą zakłócić interesy lub cele Grupy. W ramach takich inwestycji Grupa może polegać na zasobach swoich wspólników, a każdy spór ze wspólnikiem może prowadzić do istotnego zakłócenia projektu lub spowodować powstanie sporu sądowego, nawet jeżeli Grupa będzie mogła przejąć

kontrolę nad projektem w wyniku przyszłych ustaleń pomiędzy inwestorami. Powyższe okoliczności mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Dodatkowo Spółka Zależna może być stroną umowy wspólników, która nakłada określone ograniczenia na taką spółkę, a w szczególności w stosunku do rozporządzania udziałami oraz jej uprawnień w zakresie przychodów i podziału kapitału. Taka umowa wspólników, niebędąca wspólnym przedsięwzięciem w rozumieniu MSSF 11, może uprawniać pozostałych wspólników do uprzywilejowanego udziału w przychodach lub zwrotu z kapitału albo innych praw związanych z inwestycją w określonych okolicznościach lub praw pierwszeństwa w stosunku do sprzedaży udziałów w Spółce Zależnej. Każda umowa wspólników może także nakładać zobowiązania na Spółkę Zależną, która jest jej stroną. Każde ze wspomnianych powyżej zagadnień może wpłynąć na wartość inwestycji Grupy w takie aktywa. Dodatkowo Spółka Zależna może być odpowiedzialna za koszty, podatki i zobowiązania solidarnie ze swoimi wspólnikami, a w przypadku niewywiązania się przez nich z wspomnianych wcześniej zobowiązań Spółka Zależna może być narażona na większy niż proporcjonalny udział w danych kosztach, podatkach lub zobowiązaniach. Może to mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności lub perspektywy Grupy.

Grupa narażona jest także na ryzyko kredytowe swoich kontrahentów we wspomnianych formach współpracy lub umowach wspólnej inwestycji i ich zdolności zaspokajania warunków umów zawartych z nimi przez Spółki Zależne. Odpowiednia Spółka Zależna może doświadczyć opóźnień w likwidacji swoich udziałów i ponieść znaczące straty, włącznie ze spadkiem wartości jej inwestycji w okresie, w którym podejmowała będzie starania w celu egzekucji swoich praw lub niemożność pozyskania jakichkolwiek zysków z inwestycji w takim okresie oraz może ponieść opłaty i koszty w związku z egzekucją swoich praw. Istnieje ryzyko, że niemożliwe jest efektywne i szybkie sprawowanie kontroli, szczególnie w przypadku upadłości lub niewypłacalności wspólnika. Odpowiednia Spółka Zależna może być zmuszona do finansowania projektu nawet jeżeli wspólnik naruszył swoją umowę z odpowiednią Spółką Zależną. Może to mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy Grupy.

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, których naruszenie może skutkować odpowiedzialnością odszkodowawczą. 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.

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 może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

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 współpracę, 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. 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 przez Grupę. 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.

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 np. 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 (np. działki sąsiadujące z działkami, które na dzień przekazania niniejszego Raportu 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.

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

Grupa udziela różnego rodzaju gwarancji lub zapewnień przy wynajmowaniu nieruchomości, zwłaszcza w odniesieniu do tytułu prawnego oraz braku wad jakościowych, jak również dotyczących istniejących zanieczyszczeń i 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 wysunięcia roszczeń regresowych 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.

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 związane z powstałymi szkodami na nieruchomościach. Ponadto istnieje wiele rodzajów ryzyka, ogólnie związanego z katastrofami, takimi jak powodzie, 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.

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 to mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Brak wykwalifikowanych pracowników i innych specjalistów może opóźnić realizację projektów Grupy lub podnieść ich koszty

Przy realizacji swoich projektów Grupa polega na wykwalifikowanym zespole pracowników, w tym na kluczowych członkach kadry zarządzającej i menedżerach poszczególnych projektów, menedżerach 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 menedżerowie 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.

Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową Grupy

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

Na dzień przekazania niniejszego Raportu Grupa posiada, wysoki poziom zadłużenia i wysokie koszty obsługi długu. Łączny poziom krótkoterminowych i długoterminowych zobowiązań Grupy na poziomie skonsolidowanym (z instrumentami hedgingowymi włącznie) wynosił 1.089.883 EUR oraz 940.179 EUR na dzień, odpowiednio, 31 grudnia 2014 r. oraz 30 czerwca 2015 r.

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 może wpłynąć na:

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

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

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

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 podejmowała i będzie podejmowała w przyszłości działania w celu obciążenia swoich aktywów hipoteką i ustanawiania zastawów na udziałach w swoich podmiotach zależnych, udzielania gwarancji i będzie zobowiązywała się względem wierzycieli do dalszego nieobciążania swego obecnego i przyszłego majątku hipotekami i zastawami bez ich zgody (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 być w stanie dokonać spłaty kwoty głównej lub odsetek lub naruszyć inne 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, pokrycia obsługi kredytu i wymogów kapitału obrotowego. Naruszenie takich zobowiązań przez Grupę może skutkować utratą obciążonych hipoteką aktywów lub uznaniem jej zobowiązań płatniczych za wymagalne, wymagalnością gwarancji, wykonaniem postanowień dotyczących naruszeń zobowiązań z tytułu innych umów (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 opóźnienia lub wstrzymania ukończenia projektów.

W przeszłości Grupa naruszyła zobowiązania dotyczące utrzymania określonych wskaźników LTV wynikających z wymogów umów kredytowych. W konsekwencji Spółka była zmuszona m.in. do przeklasyfikowania zobowiązań z umów kredytowych z zobowiązań długoterminowych na zobowiązania krótkoterminowe, ponieważ okres ich naprawczy był krótszy niż 12 miesięcy (w przypadku projektów Galleria Arad i Galleria Stara Zagora); (ii) renegotjowania umów kredytowych i podpisania umów restrukturyzacyjnych (w przypadku projektów Galleria Piatra Neamt, Galleria Arad, Galleria Stara Zagora); lub (iii) zbycia nieruchomości lub projektów (w przypadku projektu Galleria Varna). Nie można zapewnić, że naruszenia takie nie wystąpią ponownie w przyszłości lub że Grupa będzie miała możliwość ich szybkiej naprawy lub naprawy w ogóle.

Każde z wyżej opisanych zdarzeń może wyrzucić istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

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

Wszystkie projekty Grupy są finansowane z kredytów udzielanych na określony okres. 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. Dodatkowo, jeżeli Grupa nie będzie zdolna do odnowienia niektórych kredytów, nieruchomości finansowane poprzez kredyty będą niedofinansowane, a tym samym nie będą generowały oczekiwanych zwrotów z kapitału. Każda kombinacja wyżej wymienionych okoliczności miałaby istotny, negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

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, czeska korona, chorwacka kuna, węgierski forint, rumuński lej lub serbski dinar.

W celu dokonania szacunkowych wyliczeń co do poziomu kapitału niezbędnego dla realizacji jej celów strategicznych Grupa wykorzystwała euro jako walutę odniesienia. Ponadto większość inwestycji planowanych przez Grupę w ramach jej strategii biznesowej będzie wyrażana w euro. W związku z powyższym nie można zapewnić, że wpływy uzyskane i wyrażone w złotych będą wystarczające dla spełnienia wymogów inwestycyjnych projektów, które Grupa zamierza nabyć. Chociaż Spółki Zależne w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego (ang. *currency hedging*) i aby zmniejszyć niestabilność zwrotów z inwestycji spowodowanych wahaniami kursowymi, mogą zawierać umowy zabezpieczające takie ryzyko, m.in. 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.

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. Ekspozycja grupy na ryzyko związane ze stopami procentowymi i zakres, w jakim Grupa zabezpiecza to ryzyko, są 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 projektów, w których zabezpieczenie stosownego ryzyka stóp procentowych jest wymogiem kredytodawców. Zmiany stóp procentowych mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności.

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 Grupy.

Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym, politycznym i prawnym na rynkach, na których działa Grupa

Ryzyko polityczne, ekonomiczne i prawne związane z krajami rynków wschodzących, w tym krajami CEE i SEE

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, takie jak niestabilność lub zmiany władz krajowych lub lokalnych, wywłaszczenia 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 innych dóbr majątkowych. 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 do odszkodowania.

Ponadto 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, m.in., na Produkt Krajowy Brutto, handel zagraniczny lub ogólnie na gospodarkę poszczególnych krajów. Kraje i regiony, gdzie 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 centralnymi a lokalnymi, korupcji wśród urzędników państwowych oraz niepokojów społecznych i etnicznych. W szczególności konflikt zbrojny na terytorium Ukrainy a także brak pewności co do relacji z Rosją mogą wpłynąć na postrzeganie przez inwestorów regionalnego rynku nieruchomości oraz na ich gotowość do inwestowania w krajach sąsiadujących z Ukrainą i Rosją, gdzie Grupa prowadzi działalność.

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 wzrostu 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 wzrosnie 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 Grupy.

Urzeczywistnienie się któregoś z powyższych czynników ryzyka miałyby istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Cykliczność rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości jest rynkiem cyklicznym. W rezultacie liczba projektów ukończonych przez Grupę była różna w poszczególnych latach, w zależności od m.in. 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 Grupa będzie w stanie wybierać projekty, które wypełnią rzeczywisty popyt w okresie ożywienia na rynku. Ponadto organy korporacyjne odpowiednich Spółek Zależnych, od których oczekuje się, że podejmą określone decyzje inwestycyjne, mogą być niezdolne do prawidłowej oceny cyklu rynku nieruchomości, a więc prawidłowego zdefiniowania najbardziej korzystnego etapu dla zakończenia danej inwestycji.

Wszystkie te okoliczności mogą wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, sytuację finansową, wyniki działalności.

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. Nieruchomości Grupy stanowią przede wszystkim nieruchomości komercyjne, co znacząco naraża Grupę na negatywne zjawiska w tych segmentach rynku nieruchomości w krajach, w których Grupa prowadzi działalność, a w szczególności na intensyfikację konkurencji i wyższe nasycenie.

Upadłości, zamknięcia lub wyprowadzki dużych spółek lub spółek z poszczególnych lub kilku sektorów na skutek niekorzystnych wydarzeń, lub z innych powodów, mogą mieć niekorzystny wpływ na rozwój gospodarczy danej lokalizacji, a tym samym na Portfel Nieruchomości 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, które wynikają z braku możliwości zapłaty czynszu w całości lub w części przez część najemców, jak również spowodować spadek wartości rynkowej nieruchomości Grupy, co może wyrzucić istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności.

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

Przepisy prawa podatkowego w niektórych krajach, w których Grupa prowadzi działalność, z Polską włącznie, są skomplikowane i niejasne oraz podlegają częstym zmianom. Praktyka stosowania prawa podatkowego przez organy podatkowe nie jest jednolita, a w orzecznictwie sądów administracyjnych w zakresie prawa podatkowego występują istotne rozbieżności. Spółka nie może zapewnić, że organy podatkowe nie zastosują innej interpretacji przepisów podatkowych niż mające zastosowanie do Spółek Grupy, co może okazać się niekorzystne dla Grupy. Nie można wykluczyć ryzyka, że indywidualne interpretacje podatkowe uzyskane już i zastosowane przez Spółki Grupy zostaną zmienione lub zakwestionowane. Istnieje także ryzyko, że wraz ze zmianą lub wprowadzeniem nowych regulacji podatkowych Spółki Grupy zobowiązane będą do podjęcia działań w celu dostosowania się do nich, co może skutkować wyższymi kosztami wymuszonymi okolicznościami związanymi z przestrzeganiem zmienionych lub nowych regulacji.

Z uwagi na powyższe nie można wykluczyć zakwestionowania przez organy podatkowe prawidłowości rozliczeń podatkowych podmiotów wchodzących w skład Grupy w zakresie nieprzedawnionych zobowiązań podatkowych oraz określenia zaległości podatkowych tych podmiotów, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy rozwoju lub wyniki Grupy.

Ponadto na działalność Grupy, z uwagi na transgraniczny charakter, mają również wpływ umowy międzynarodowe, w tym umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zawarte przez Rzeczpospolitą Polską z innymi państwami. Odmienna interpretacja umów o unikaniu podwójnego opodatkowania dokonywana przez organy podatkowe, jak również zmiany takich umów, mogą mieć również istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Transakcje z podmiotami powiązanymi realizowane przez Spółki Grupy mogą zostać zakwestionowane przez organy podatkowe

Spółki z Grupy przeprowadzają transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu przepisów podatkowych. Zawierając i realizując transakcje z podmiotami powiązanymi, Spółki z Grupy starają się dbać w szczególności o zapewnienie, aby transakcje te były zgodne z obowiązującymi przepisami dotyczącymi cen transferowych. Niemniej jednak ze względu na szczególnie charakter transakcji z podmiotami powiązanymi, złożoność i niejednoznaczność przepisów prawnych regulujących metody badania stosowanych cen, jak też trudności w zidentyfikowaniu porównywalnych transakcji do celów odniesień, nie można zapewnić, że poszczególne Spółki z Grupy nie zostaną poddane kontrolom lub innym czynnościom sprawdzającym podejmowanym przez organy podatkowe lub organy kontroli skarbowej. W przypadku zakwestionowania metod określenia warunków rynkowych do celów powyższych transakcji, może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy rozwoju lub wyniki Spółek z Grupy.

Zmiany w przepisach prawnych mogą negatywnie wpłynąć na Grupę

Działalność Grupy podlega różnym regulacjom w Polsce, Rumunii, na Węgrzech, w Chorwacji, Serbii, Bułgarii, na 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 gruntach 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 nieruchomości oraz może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

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 państwowe na rynkach geograficznych, na których Grupa prowadzi działania, mają znaczny zakres uznaniowych upoważnień decyzyjnych i mogą nie podlegać nadzorowi innych organów, wymogom do wysłuchania stron lub dokonania uprzedniego zawiadomienia lub kontroli publicznej. Organy państwowe w takich krajach mogą korzystać z przyznanej dyskrecjonalności w sposób arbitralny lub wybiórczy albo niezgodny z prawem oraz pod wpływem okoliczności politycznych lub gospodarczych. Grupa otrzymała już w przeszłości decyzje administracyjne, które zmusiły ją do nieplanowanej zmiany planów inwestycyjnych (w tym ograniczenia skali projektu). Wspomniana uznaniowość może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

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 m.in. 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 Grupy.

Ponadto Grupa może być narażona na nieuniknione ryzyko związane z inwestowaniem w krajach CEE i SEE wynikające z niuregulowanego stanu prawnego części nieruchomości położonych w tych krajach. Po wejściu w życie przepisów o nacjonalizacji w niektórych krajach CEE i SEE, w tym w Polsce, na Węgrzech i w Czechach w okresie powojennym, wiele prywatnych nieruchomości i przedsiębiorstw zostało przejętych przez władze państwowe. W wielu przypadkach mienie zostało odebrane z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa. Po przejściu przez kraje CEE i SEE do systemu gospodarki rynkowej w latach 1989-1990 wielu byłych właścicieli nieruchomości albo ich następców prawnych podjęło starania o odzyskanie nieruchomości lub przedsiębiorstw utraconych po wojnie lub uzyskanie odszkodowania. Przez wiele lat podejmowano próby uregulowania kwestii roszczeń reprivatyzacyjnych w Polsce. Pomimo tego w Polsce nie uchwalono żadnej ustawy, która regulowałaby procedury reprivatyzacyjne. Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami byli właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni mogą składać wnioski do organów publicznych o uchylenie decyzji administracyjnych, na mocy których dokonano odebrania nieruchomości. Na dzień przekazania niniejszego Raportu nie toczą się żadne postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych wydanych przez organy publiczne w stosunku do nieruchomości będących własnością Grupy. Nie ma jednak gwarancji, że roszczenia reprivatyzacyjne nie zostaną wniesione przeciwko Grupie w przyszłości, co może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

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

Grupa może mieć trudności, aby bezsprzecznie ustalić, że tytuł prawny do nieruchomości został przyznany odpowiedniej Spółce Zależnej, 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, często wieloznaczne lub wewnętrznie sprzeczne, a dane zawarte w odpowiednich rejestrach mogą nie być wiarygodne. Np., 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 uzyskane 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, wyniki działalności.

Czynniki ryzyka dotyczące struktury akcjonariatu Spółki i ładu korporacyjnego

Pomiędzy Grupą a akcjonariuszem dominującym Grupy może istnieć potencjalny konflikt interesów

LSREF III GTC Investments B.V. („LSREF”), spółka w pełni kontrolowana przez Lone Star Real Estate Fund III LP (z siedzibą w Stanach Zjednoczonych) oraz Lone Star Real Estate Fund III LP (z siedzibą na Bermudach) (łącznie „Lone Star Real Estate Fund III”), jest akcjonariuszem dominującym Grupy na dzień przekazania niniejszego Raportu. Lone Star Real Estate Fund III, fundusz specjalizujący się w inwestycjach w nieruchomości, jest zarządzany przez Lone Star Funds. Lone Star Funds („Lone Star”) jest wiodącą firmą *private equity*, realizującą globalne inwestycje w nieruchomości, aktywa kapitałowe, dłużne i inne.

Przedstawiciele Lone Star stanowią większość członków Rady Nadzorczej i tym samym kontrolują powoływanie Zarządu. W konsekwencji Lone Star może wpływać na procesy podejmowania decyzji w Spółce. Odpowiednio, rozważając jakąkolwiek inwestycję, działalność lub kwestie operacyjne Spółki, a także najlepsze sposoby wykorzystania dostępnych środków Spółki, interesy Lone Star oraz Lone Star Real Estate Fund III mogą nie być zgodne z interesami Spółki lub jej innych akcjonariuszy.

Ponadto Lone Star oraz Lone Star Real Estate Fund III prowadzą działalność na tym samym rynku co Grupa i mogą konkurować z Grupą w zakresie inwestycji będących przedmiotem zainteresowania Grupy.

Wszelkie takie konflikty interesów mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy Grupy.

Ponieważ Spółka jest spółką holdingową, jej zdolność do wypłaty dywidendy zależy od zdolności jej podmiotów zależnych do wypłaty dywidendy i przekazywania środków finansowych

Spółka nie planuje wypłaty dywidendy przez przynajmniej cztery kolejne lata, a jej strategia koncentruje się raczej na znaczącej poprawie poziomu środków dostępnych na działalność. Polityka dywidendy jest ściśle związana z ogólną strategią biznesową Grupy. Jednakże z chwilą osiągnięcia zamierzonego poziomu środków niezbędnych dla działalności Grupy Spółka może rozważyć wypłatę dywidendy. Ponadto kwota jaka może zostać przeznaczona przez Spółkę do podziału zgodnie z przepisami prawa polskiego uzależniona jest od zysku netto oraz szeregu innych wartości odzwierciedlonych w jednostkowych sprawozdaniach finansowych Spółki. Wartości te mogą być odmienne od wartości przedstawionych w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Spółki sporządzanych zgodnie z MSSF.

Ponieważ Spółka jest spółką holdingową, jej zdolność do wypłaty dywidendy zależy od zdolności podmiotów zależnych do wypłaty dywidendy i przekazywania środków Spółce. W związku z powyższym nie można zapewnić, że Spółka ogłosi lub wypłaci dywidendę swoim akcjonariuszom w przyszłości. Wypłata oraz kwota jakiegokolwiek przyszłej dywidendy będzie zależała od oceny przez Zarząd takich czynników jak rozwój długoterminowy i wyniki finansowe osiągnięte w przyszłości, konieczność zapewnienia wystarczającej płynności, potrzeba inwestycji w istniejący Portfel Nieruchomości Grupy, istnienie alternatywnych możliwości inwestycyjnych oraz ogólnej sytuacji finansowej Spółki. Powyższe czynniki mogą mieć znaczący, negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Przyszłe oferty dłużnych lub udziałowych papierów wartościowych oferowanych przez Spółkę mogą negatywnie wpłynąć na cenę rynkową Akcji i rozwodnić udziały akcjonariuszy

W celu finansowania przyszłych akwizycji Spółka może pozyskiwać dodatkowy kapitał poprzez oferowanie dłużnych papierów wartościowych albo dodatkowych udziałowych papierów wartościowych, w tym, obligacji zamiennych, obligacji średnioterminowych, obligacji nadrzędnych lub podporządkowanych oraz akcji zwykłych. Emisja udziałowych lub dłużnych papierów wartościowych zamiennych na akcje może rozwodnić prawa majątkowe i prawa głosu obecnych akcjonariuszy, jeżeli zostanie zrealizowana bez prawa poboru lub jakichkolwiek innych praw do subskrypcji albo obniżyć cenę Akcji lub spowodować wystąpienie obydwu tych zdarzeń jednocześnie. Udziały akcjonariuszy w kapitale zakładowym mogą zostać dodatkowo rozwodnione w wyniku wykonywania prawa do zamiany lub prawa opcji przez posiadaczy obligacji z warrantami, które Spółka może wyemitować w przyszłości. Posiadacze akcji zwykłych Spółki posiadają ustawowe prawo poboru uprawniające ich do nabywania określonego procentu akcji z każdej emisji akcji zwykłych Spółki. Tym samym posiadacze akcji zwykłych Spółki mogą w pewnych okolicznościach mieć prawo do nabycia akcji zwykłych, które mogą zostać wyemitowane przez Spółkę w przyszłości, w celu utrzymania swojego procentowego udziału w kapitale Spółki, obniżając procent udziału w kapitale dostępnym dla pozostałych inwestorów. Ponieważ każda decyzja Spółki o emisji dodatkowych papierów wartościowych zależy od warunków rynkowych oraz innych czynników będących poza kontrolą Spółki, Spółka nie może przewidzieć kwoty, terminu ani charakteru takich przyszłych emisji. Tak więc przyszli inwestorzy ponoszą ryzyko obniżenia ceny rynkowej Akcji i rozwodnienia ich udziału w kapitale zakładowym Spółki w wyniku ofert realizowanych przez Spółkę w przyszłości.

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 6 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2015 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 2015 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	30 czerwca 2015	30 czerwca 2014	31 grudnia 2014
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Nieruchomości inwestycyjne	12	4.990.594	5.519.155	5.205.628
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	13	128.152	254.601	176.647
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	11	115.468	458.585	409.377
Rzeczowe aktywa trwałe		5.105	7.223	6.308
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego		8.561	15.262	9.569
Depozyty długoterminowe		-	3.329	-
Pozostałe aktywa trwałe		1.141	2.626	2.724
		5.249.021	6.260.781	5.810.253
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	18	28.371	24.200	28.361
Aktywa obrotowe				
Zapasy	13	17.772	134.197	100.330
Należności		23.942	21.017	21.461
Naliczone przychody		3.653	4.402	5.788
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków		8.297	10.677	7.843
Należności z tytułu podatku dochodowego		2.781	2.060	1.829
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		11.837	13.282	9.667
Depozyty krótkoterminowe		121.432	143.451	135.136
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		338.958	372.538	345.515
		528.672	701.624	627.569
AKTYWA RAZEM		5.806.064	6.986.605	6.466.183

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 2015 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	30 czerwca 2015	30 czerwca 2014	31 grudnia 2014
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	
PASYWA				
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał podstawowy	15	35.131	35.131	35.131
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		1.657.028	1.657.028	1.657.028
Kapitał zapasowy	1	(116.690)	33.335	33.335
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(9.430)	(30.941)	(15.042)
Różnice kursowe z przeliczenia		521.055	495.566	552.562
Zyski zatrzymane		(151.456)	333.513	(177.848)
		1.935.638	2.523.632	2.085.166
Udziały niekontrolujące	1	(73.071)	(194.837)	(264.399)
Kapitał własny razem		1.862.567	2.328.795	1.820.767
Zobowiązania długoterminowe				
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	14	2.934.071	3.528.872	3.421.054
Depozyty od najemców		22.969	23.334	23.080
Inne zobowiązania długoterminowe		14.139	24.807	14.453
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych		1.653	7.248	1.232
Instrumenty pochodne		7.395	16.798	12.327
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		544.408	512.182	554.363
		3.524.635	4.113.241	4.026.509
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania		78.314	80.746	83.754
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	14	285.232	419.677	509.601
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		45.480	8.580	7.399
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		2.018	1.614	2.221
Instrumenty pochodne		6.262	27.782	13.435
Otrzymane zaliczki		1.556	6.170	2.497
		418.862	544.569	618.907
PASYWA RAZEM		5.806.064	6.986.605	6.466.183

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 2015 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2015	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2014	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2015	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2014
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	
Przychody operacyjne	7	248.648	266.157	124.783	136.602	520.153
Koszty operacyjne	8	<u>(82.331)</u>	<u>(95.296)</u>	<u>(42.212)</u>	<u>(48.819)</u>	<u>(180.612)</u>
Zysk brutto z działalności operacyjnej		166.317	170.861	82.571	87.783	339.541
Koszty sprzedaży		(5.095)	(5.762)	(2.902)	(3.201)	(12.070)
Koszty administracyjne	10	(20.457)	(21.262)	(10.371)	(13.491)	(36.750)
Strata z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	12	(1.871)	(233.572)	(309)	(226.931)	(677.643)
Utrata wartości projektów mieszkaniowych		(5.788)	(46.739)	(5.788)	(45.175)	(144.099)
Pozostałe przychody		5.799	4.100	517	3.761	13.162
Pozostałe koszty		<u>(4.672)</u>	<u>(4.138)</u>	<u>(1.156)</u>	<u>(1.472)</u>	<u>(10.584)</u>
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych		134.233	(136.512)	62.562	(198.726)	(528.443)
Strata z tytułu różnic kursowych, netto		(6.768)	(7.182)	7.683	(3.906)	(389)
Przychody finansowe		7.940	6.597	4.981	2.856	16.339
Koszty finansowe		(74.109)	(99.346)	(36.584)	(47.500)	(194.365)
Udział w stracie jednostek stowarzyszonych oraz jednostek współzależnych		<u>(14.833)</u>	<u>(45.881)</u>	<u>(8.112)</u>	<u>(47.651)</u>	<u>(115.378)</u>
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		46.463	(282.324)	30.530	(294.927)	(822.236)
Podatek dochodowy		(21.398)	(16.896)	(38.468)	3.071	(54.392)
Zysk (strata) za okres		<u>25.065</u>	<u>(299.220)</u>	<u>(7.938)</u>	<u>(291.856)</u>	<u>(876.628)</u>
Przypadająca:						
Akcjonariuszom jednostki dominującej		26.392	(265.648)	(8.230)	(260.991)	(777.009)
Akcjonariuszom niekontrolującym		(1.327)	(33.572)	292	(30.865)	(99.619)
Zysk na jedną akcję (w PLN)	16	0,08	(0,76)	(0,02)	(0,74)	(2,22)

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 2015 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2015	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2014	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2015	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2014
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	
Zysk (strata) za okres	25.065	(299.220)	(7.938)	(291.856)	(876.628)
Zysk z wyceny transakcji zabezpieczających	8.687	24.521	7.237	9.986	44.963
Podatek dochodowy	(1.873)	(4.705)	(1.598)	(1.920)	(8.528)
Zysk netto z wyceny transakcji zabezpieczających	6.814	19.816	5.639	8.066	36.435
Różnice kursowe z przeliczenia transakcji zagranicznych	(27.314)	(2.646)	37.199	(1.620)	50.096
Całkowity zysk (strata) za okres, netto do przeniesienia na zysk lub stratę w następnych okresach	4.565	(282.050)	34.900	(285.410)	(790.097)
Przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej	497	(246.753)	40.474	(254.117)	(685.219)
Akcjonariuszom niekontrolującym	4.068	(35.297)	(5.574)	(31.293)	(104.878)

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

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
na dzień 30 czerwca 2015 roku
(w tysiącach PLN)

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem kapitał własny
Saldo na 1 stycznia 2014	31.937	1.440.155	61.542	(51.293)	497.023	599.161	2.578.525	(190.232)	2.388.293
Inne całkowite dochody/(straty)	-	-	-	20.352	(1.457)	-	18.895	(1.725)	17.170
Strata za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2014	-	-	-	-	-	(265.648)	(265.648)	(33.572)	(299.220)
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	20.352	(1.457)	(265.648)	(246.753)	(35.297)	(282.050)
Emisja akcji	3.194	216.873	-	-	-	-	220.067	-	220.067
Nabycie udziałów niekontrolujących	-	-	(28.207)	-	-	-	(28.207)	30.692	2.485
Saldo na 30 czerwca 2014 roku (niebadane)	35.131	1.657.028	33.335	(30.941)	495.566	333.513	2.523.632	(194.837)	2.328.795
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem kapitał własny
Saldo na 1 stycznia 2014 roku	31.937	1.440.155	61.542	(51.293)	497.023	599.161	2.578.525	(190.232)	2.388.293
Inne całkowite dochody/(straty)	-	-	-	36.251	55.539	-	91.790	(5.259)	86.531
Zysk/(strata) za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku	-	-	-	-	-	(777.009)	(777.009)	(99.619)	(876.628)
Całkowity dochód/ (strata) za rok	-	-	-	36.251	55.539	(777.009)	(685.219)	(104.878)	(790.097)
Emisja akcji	3.194	216.873	-	-	-	-	220.067	-	220.067
Inne transakcje	-	-	(28.207)	-	-	-	(28.207)	30.711	2.504
Saldo na 31 grudnia 2014 roku	35.131	1.657.028	33.335	(15.042)	552.562	(177.848)	2.085.166	(264.399)	1.820.767
Saldo na 1 stycznia 2015	35.131	1.657.028	33.335	(15.042)	552.562	(177.848)	2.085.166	(264.399)	1.820.767
Inne całkowite dochody/(straty)	-	-	-	5.612	(31.507)	-	(25.895)	5.395	(20.500)
Zysk/(strata) za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2015	-	-	-	-	-	26.392	26.392	(1.327)	25.065
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	5.612	(31.507)	26.392	497	4.068	4.565
Zakup udziałów niekontrolujących	-	-	(150.025)	-	-	-	(150.025)	187.260	37.235
Saldo na 30 czerwca 2015 roku (niebadane)	35.131	1.657.028	(116.690)	(9.430)	521.055	(151.456)	1.935.638	(73.071)	1.862.567

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 2015 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2015	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2014
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	
PRZEPLŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:			
Zysk / (strata) brutto	46.463	(282.324)	(822.236)
Korekty o pozycje:			
Strata z aktualizacji wartości aktywów/ utraty wartości aktywów	7.659	280.311	821.742
Udział w zysku (stracie) jednostek stowarzyszonych i współzależnych	14.833	45.881	115.378
Strata / (zysk) na sprzedaży środków trwałych	(4.304)	-	-
Strata / (zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	6.768	6.368	(1.862)
Przychody finansowe	(7.940)	(6.597)	(16.339)
Koszty finansowe	74.109	99.346	194.365
Płatności w formie akcji własnych	435	(4.674)	(10.622)
Amortyzacja	1.044	910	2.088
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	139.067	139.221	282.514
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(10.748)	(5.069)	(7.031)
Zmiana stanu zapasów	25.411	30.970	53.968
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	(862)	(5.412)	(8.714)
Zmiana depozytów od najemców	-	117	71
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(1.259)	(1.641)	(3.955)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	151.609	158.186	316.853
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(5.973)	(5.616)	(10.262)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	145.636	152.570	306.591
PRZEPLŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:			
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne w budowie	(48.391)	(61.256)	(108.066)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną	212.398	7.007	44.422
Nabycie udziałów mniejszościowych	(3.314)	(1.165)	(1.168)
Likwidacja wspólnych przedsięwzięć	16.112	-	-
VAT/CIT od sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	20.714	-	-
Odsetki otrzymane	1.735	4.794	8.451
Koszty pozyskania najemców	-	(468)	(871)
Pożyczki udzielone	95	(1.583)	(2.369)
Splata udzielonych pożyczek	-	1.207	1.381
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	199.349	(51.464)	(58.220)

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 2015 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 <i>(niebadane)</i>	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 <i>(niebadane)</i>	Rok zakończony 31 grudnia 2014
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:			
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	223.562	223.561
Koszty związane z emisją akcji	-	(3.495)	(3.495)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	73.139	517.704	521.694
Splata obligacji, pożyczek i kredytów długoterminowych	(366.977)	(597.278)	(626.969)
Rozliczenie instrumentów zabezpieczających	(6.258)	-	(87.258)
Odsetki zapłacone	(59.376)	(79.792)	(160.946)
Koszty pozyskania kredytów	-	(6.460)	(6.533)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	12.161	(15.162)	(372)
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej	(347.311)	39.079	(140.318)
Różnice kursowe z przeliczenia	(2.650)	(1.711)	3.398
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(4.976)	138.474	111.451
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu/roku	345.515	234.064	234.064
Środki pieniężne w aktywach przeznaczonych do sprzedaży	(1.581)	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu/roku	338.958	372.538	345.515

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 2015 roku
(w tysiącach PLN)

1. Podstawowa działalność

Globe Trade Centre S.A. („Spółka” lub „GTC”) została zarejestrowana w Warszawie 19 grudnia 1996 roku i Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych. 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, Bułgarii i na Słowacji. Spółka posiada również mniejszościowy udział w gruncie na Ukrainie i projekcie w Republice Czeskiej oraz jest partnerem we wspólnym przedsięwzięciu posiadającym grunt w Rosji. 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 2015 roku jest LSREF III GTC Investments B.V. („LSREF”) który jest w posiadaniu 194.078.187 akcji stanowiących 55,24% kapitału akcyjnego Spółki. LSREF III GTC Investments B.V. jest kontrolowana przez Lone Star - globalną firmę private equity. Jednostką dominującą sprawująca kontrolę jest Lone Star Real Estate Fund III LP.

Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym:

Na dzień 31 grudnia 2014 roku wartość umów kredytowych związanych z projektem mieszkaniowym Felicity o pozostającym do spłaty zadłużeniu w wysokości 104,7 mln PLN (25,6 mln EUR) przekroczyła wartość godziwą powiązanego składnika aktywów. W marcu 2015 roku spółka zależna GTC będąca właścicielem projektu Felicity przekazała prawa do projektu spółce zależnej Grupy Unicredit. W konsekwencji bank zwolnił spółkę zależną GTC z wszelkich zobowiązań finansowych wynikających z umowy kredytowej.

W dniu 29 maja 2015 roku GTC GK Office („Sprzedający”), spółka zależna Grupy, podpisała z Kazimierz Office Center Sp. z o.o., która jest spółką zależną funduszu zarządzanego przez GLL Real Estate Partners, („Kupujący”) umowę sprzedaży budynku biurowego Centrum Biurowego Kazimierz w Krakowie. Na podstawie umowy cena netto za prawo własności nieruchomości, wraz z innymi prawami i majątkiem ruchomym, wynosi 170,1 mln PLN (41,6 mln EUR).

W czerwcu 2015 roku kredyt od EBOiR i Raiffeisen Bank Austria (Osijek) w kwocie 66,3 mln PLN (15,8 mln EUR) został spłacony w całości. (Patrz również nota 18 „Zdarzenia po dacie bilansowej” - sprzedaż centrum handlowego Osijek)

W czerwcu 2015 roku kredyt od OTP i MKB (Varna) w kwocie 74,2 mln PLN (17,7 mln EUR) został spłacony w całości, W tym samym czasie, MKB i OTP udzieliły Spółce nowy kredyt w kwocie 52,8 mln PLN (12,6 mln EUR).

Dnia 26 czerwca 2015 roku Spółka i EBOiR podpisały umowę restrukturyzacji kredytu udzielonego Mars Commercial Center SRL (Piatra Mall) i Mercury Commercial Center SRL (Arad Mall) w Rumunii. Poza tym, dnia 30 czerwca 2015 roku, Spółka i EBOiR uzgodniły restrukturyzację kredytu udzielonego dla Galleria Stara Zagora AD, właściciela centrum handlowego w Starej Zagorze w Bułgarii. Umowa została podpisana 3 lipca 2015 roku.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 roku
(w tysiącach PLN)

1. Podstawowa działalność (ciąg dalszy)

Obie umowy były przedmiotem spełnienia formalnych warunków zawieszających, które zostały wypełnione w dniu 31 lipca 2015 roku, jednak z uwagi na formalistyczny charakter warunków zawieszających Zarząd uznał, iż umowa obowiązywała na dzień 30 czerwca 2015 roku.

Obecnie zadłużenie Mars Commercial Center SRL, Mercury Commercial Center SRL i Galleria Stara Zagora AD wynosi odpowiednio 24,3 mln PLN (5,8 mln EUR), 117 mln PLN (27,9 mln EUR) i 92,3 mln PLN (22 mln EUR).

Zgodnie z warunkami zrestrukturyzowanego kredytu, Spółka stała się jednym z kredytobiorców. Zrestrukturyzowany kredyt będzie spłacany w transzach kwartalnych do 31 grudnia 2017 roku.

Dnia 30 czerwca 2015 roku, akcjonariusze Spółki zatwierdzili uchwałę dotyczącą emisji łącznie do 140.000.000 nowych akcji po cenie nie mniejszej niż 5 zł dla obecnych akcjonariuszy.

W drugim kwartale 2015 roku Grupa GTC nabyła pozostałe 35% udziałów w Galeria Ikonov GmbH (właściciel Galeria Varna) i pozostałe 20% udziałów w GTC Nekretnine Istok d o.o. W rezultacie kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej spadł o 150,2 mln PLN (35,8mln EUR). Na dzień 30 czerwca 2015 roku Grupa GTC posiadała 100% udziałów w wyżej wymienionych spółkach.

W drugim kwartale 2015, w wyniku likwidacji jednej ze spółek współzależnych, wartość inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych spadła o 281 mln PLN (67 mln EUR) oraz spadła wartość zobowiązań długoterminowych o 264,2 mln PLN (63 mln EUR).

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.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 roku
(w tysiącach PLN)

3. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończone 30 czerwca 2015 roku zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” zatwierdzonym przez UE.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości MSSF różnią się od MSSF UE.

Spółka skorzystała z możliwości, występującej w przypadku stosowania Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonych przez UE, zastosowania IFRIC 21 dla okresów sprawozdawczych począwszy od 1 stycznia 2015 roku i zastosowania zmian do MSSF2 i MSSF3 będących częścią zmian wynikających z przeglądu MSSF 2010-2012 dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później.

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 2014 roku opublikowanym 23 marca 2015 roku. Śródroczny wynik finansowy nie jest wyznacznikiem dla określenia wyniku finansowego Grupy za cały rok obrotowy.

4. Kontynuacja działalności

Polityka i działalność operacyjna Grupy mają na celu oparte na solidnych podstawach zarządzanie ryzykiem kapitałowym, finansowym oraz ryzykiem płynności. Grupa spełnia wymogi dotyczące kapitału pracującego przez generowanie przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej poprzez przychody z najmu i sprzedaży nieruchomości mieszkalnych.

Na dzień 30 czerwca 2015 kapitał obrotowy netto Grupy (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) był dodatni i wyniósł 109,8 mln PLN (26 mln EUR).

Zarząd przeanalizował ramy czasowe, charakter i skalę potencjalnych potrzeb finansowych poszczególnych spółek zależnych i uważa, że dostępne środki pieniężne, jak również spodziewane przepływy pieniężne będą wystarczające do sfinansowania przewidywanych potrzeb gotówkowych Grupy dla celów obrotowych, przez okres co najmniej kolejnych 12 miesięcy od daty bilansowej. W rezultacie skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, w okresie co najmniej 12 miesięcy od daty bilansowej.

5. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki

Nowe i zmienione standardy i interpretacje

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 2014 roku, poza wprowadzonymi zmianami do standardów oraz nowymi regulacjami obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2015 roku lub później:

- ▶ *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 rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku. Zastosowanie standardu nie miało wpływu na sytuację finansową lub wyniki Grupy za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2015 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 MSSF 11 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 miało wpływ na ujawnienia,
- ▶ *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 zakończonych 30 czerwca 2015 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 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 zakończonych 30 czerwca 2015 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 rok okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2015 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 zakończonych 30 czerwca 2015 roku,

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

- ▶ *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 zakończonych 30 czerwca 2015 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 zakończonych 30 czerwca 2015 roku,
- ▶ *Zmiany do MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena* (wydane w dniu 27 września 2013 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 zakończonych 30 czerwca 2015 roku.

Standardy opublikowane, które nie weszły jeszcze w życie

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

- ▶ *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,
- ▶ *Zmiany do MSR 19 Programy określonych świadczeń: Składki pracownicze* (opublikowano dnia 21 listopada 2013) – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub później,
- ▶ *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2010-2012* (opublikowano dnia 12 grudnia 2013) – 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, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub później,
- ▶ *MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe* (opublikowano dnia 30 stycznia 2014) – 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,

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

- ▶ 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,
- ▶ Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* (opublikowano dnia 11 września 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później, gdzie data wykonania została efektywnie przesunięta przez IASB – decyzja odnośnie warunków wykonania poszczególnych kroków wynikających z przyjęcia poprawek nie została jeszcze podjęta przez EFRAG – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- ▶ *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2012-2014* (opublikowano dnia 25 września 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 MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 *Jednostki inwestycyjne: Zastosowanie wyjątku dotyczącego konsolidacji* (opublikowano dnia 18 grudnia 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 1 *Ujawnienia* (opublikowano dnia 18 grudnia 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone 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 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 2015 roku
(w tysiącach PLN)

6. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

Załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki, jej jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych. 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 2015	30 czerwca 2014	31 grudnia 2014
GTC Konstancja Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Korona S.A.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Globis Poznań Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Aeropark Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Globis Wrocław Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Satellite Sp. z o.o.	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 S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Com 1 Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Karkonoska Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Ortal Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Diego Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Francuska Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC UBP Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Wilson Park Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Moderna Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
CH Wilanow Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Management sp. z o.o. (*)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Corius sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Centrum Światowida sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Mieszkania Światowida sp. z o.o. (**)	GTC S.A.	Polska	-	100%	-
Omega Development Inwestycje Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	-	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%	-
Glorine Investments sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Glorine Investments Sp. z o.o. s.k.a	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Omikron Development Inwestycje Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Galeria CTWA Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%

(*) Wcześniej Alfa Development Inwestycje Sp. z o.o.

(**) Połączone z Centrum Światowida

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 roku
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka	Siedziba	30 czerwca 2015	30 czerwca 2014	31 grudnia 2014
GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd. ("GTC Hungary")	GTC S.A.	Węgry	100%	100%	100%
Commercial Properties B.V. (formerly 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. ("Sasad")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Albertfalva Kft. ("Szeremi Gate")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
GTC Metro Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
SASAD Resort Offices 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.a	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%	-
GTC Real Estate Investments Russia B.V. (*)	GTC RH B.V.	Holandia	-	100%	-
GTC Real Estate Investments Slovakia B.V. ("GTC Slovakia") (*)	GTC RH B.V.	Holandia	-	100%	-
GTC Real Estate Developments Bratislava B.V. ("GTC Bratislava") (*)	GTC RH B.V.	Holandia	-	100%	-
GTC Real Estate Management s.r.o.	GTC RH B.V.	Słowacja	100%	100%	100%
GTC Vinohradis Piazza S.R.O	GTC RH B.V.	Słowacja	100%	100%	100%
GTC Jarosova S.R.O	GTC RH B.V.	Słowacja	100%	100%	100%
GTC Hill S.R.O	GTC RH B.V.	Słowacja	100%	100%	100%
GTC Vinohradis Villas S.R.O	GTC RH B.V.	Słowacja	100%	100%	100%
GTC Real Estate Vinohrady s.r.o. ("GTC Vinohrady")	GTC RH B.V.	Słowacja	100%	100%	100%
GTC Real Estate Vinohrady 2 s.r.o. ("GTC Vinohrady 2")	GTC RH B.V.	Słowacja	100%	100%	100%

(*) w grudniu 2014 roku Spółka połączyła się w GTC RH B.V.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 roku
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka	Siedziba	30 czerwca 2015	30 czerwca 2014	31 grudnia 2014
GTC Real Estate Investments Croatia B.V. ("GTC Croatia") (*)	GTC S.A.	Holandia	-	100%	-
GTC Nekretnine Zagreb d.o.o. ("GTC Zagreb")	GTC RH B.V.	Chorwacja	100%	100%	100%
Eeustructor d.o.o.	GTC RH B.V.	Chorwacja	70%	70%	70%
Marlera Golf LD d.o.o.	GTC RH B.V.	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. ("Osijek")	GTC RH B.V.	Chorwacja	100%	80%	80%
GTC Nekretnine Jug. d.o.o.	GTC RH B.V.	Chorwacja	100%	100%	100%
GTC Sredisnja tocka d.o.o.	GTC RH B.V.	Chorwacja	100%	100%	100%
GTC Nekretnine Zapad d.o.o. w likwidacji	GTC RH B.V.	Chorwacja	100%	100%	100%
GTC Real Estate Investments Romania B.V. ("GTC Romania") (*)	GTC S.A.	Holandia	-	100%	-
Towers International Property S.R.L.	GTC RH B.V.	Rumunia	100%	100%	100%
Galleria Shopping Center S.R.L. (dawniej "International Hotel and Tourism S.R.L.")	GTC RH B.V.	Rumunia	100%	100%	100%
BCG Investment B.V.	GTC RH B.V.	Holandia	100%	100%	100%
Bucharest Properties B.V. (*)	GTC RH B.V.	Holandia	-	100%	-
Green Dream S.R.L.	GTC RH B.V.	Rumunia	100%	100%	100%
Titulescu Investments B.V. ("Titulescu") (*)	GTC RH B.V.	Holandia	-	100%	-
Aurora Business Complex S.R.L. ("Felicity")	GTC RH B.V.	Rumunia	71,5%	71,5%	71,5%
Yasmine Residential Complex S.R.L.	GTC RH B.V.	Rumunia	-	100%	100%
Bucharest City Gate B.V. ("BCG")	GTC RH B.V.	Holandia	58,9%	58,9%	58,9%
Bucharest City Gate S.R.L.	BCG	Rumunia	58,9%	58,9%	58,9%
City Gate Bucharest S.R.L.	BCG	Rumunia	58,9%	58,9%	58,9%
Mablethompe Investitii S.R.L.	GTC RH B.V.	Rumunia	100%	100%	100%
National Commercial Centers B.V. ("NCC") (*)	GTC RH B.V.	Holandia	-	100%	-
Mercury Commercial Center S.R.L. ("Galeria Arad")	GTC RH B.V.	Rumunia	100%	100%	100%
Venus Commercial Center S.R.L.	GTC RH B.V.	Rumunia	100%	100%	100%
Mars Commercial Center S.R.L. ("Galeria Piatra Neamt")	GTC RH B.V.	Rumunia	100%	100%	100%
Beaufort Invest S.R.L.	GTC RH B.V.	Rumunia	100%	100%	100%
Fajos S.R.L.	GTC RH B.V.	Rumunia	100%	100%	100%
City Gate S.R.L.	GTC RH B.V.	Rumunia	58,9%	58,9%	58,9%
Brightpoint Investments Limited	GTC RH B.V.	Cypr	50,1%	50,1%	50,1%
Complexul Residential Colentina S.R.L.	GTC RH B.V.	Rumunia	50,1%	50,1%	50,1%
Operetico Enterprises Ltd.	GTC RH B.V.	Cypr	66,7%	66,7%	66,7%
Bucharest Tower Investments B.V. (*)	GTC RH B.V.	Holandia	-	100%	-
Deco Intermed S.R.L.	Operetico Enterprises Ltd.	Rumunia	66,7%	66,7%	66,7%
GML American Regency Pipera S.R.L.	GTC RH B.V.	Rumunia	66,7%	66,7%	66,7%

(*) w grudniu 2014 roku Spółka połączyła się w GTC RH B.V.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 roku
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka	Siedziba	30 czerwca 2015	30 czerwca 2014	31 grudnia 2014
GTC RH B.V. (dawniej GTC Bulgaria B.V.)	GTC S.A.	Holandia	100%	100%	100%
Galeria Stara Zagora AD ("Stara Zagora")	GTC RH B.V.	Bułgaria	75%	75%	75%
Galeria Burgas AD	GTC RH B.V.	Bułgaria	80%	80%	80%
Galeria Varna AD ("Varna")	Galeria Ikonomov GmbH	Bułgaria	100%	65%	65%
GTC Business Park EAD	GTC RH B.V.	Bułgaria	100%	100%	100%
NRL EAD	GTC RH B.V.	Bułgaria	100%	100%	100%
Galeria Ikonomov GmbH	GTC RH B.V.	Austria	100%	65%	65%
GTC Yuzhen Park EAD ("GTC Yuzhen")	GTC RH B.V.	Bułgaria	100%	100%	100%
GTC Real Estate Investments Serbia B.V. ("GTC Serbia") (*)	GTC S.A.	Holandia	-	100%	-
City Properties Serbia B.V. (*)	GTC RH B.V.	Holandia	-	100%	-
GTC Medj Razvoj Nekretnina d.o.o.	GTC RH B.V.	Serbia	100%	100%	100%
GTC Business Park d.o.o.	GTC RH B.V.	Serbia	100%	100%	100%
GTC Commercial and Residential Ventures d.o.o.	GTC RH B.V.	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.	GTC RH B.V.	Serbia	100%	100%	100%
Atlas Centar d.o.o.	GTC RH B.V.	Serbia	100%	100%	100%
GTC Commercial Development d.o.o.	GTC RH B.V.	Serbia	100%	100%	100%

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz współzależnych

Nazwa	Jednostka	Siedziba	30 czerwca 2015	30 czerwca 2014	31 grudnia 2014
Havern Investments sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	50%	50%	50%
Delta Development Inwestycje sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	-	-	50%
Yatelsis Viborgskaya Limited of Nicosia ("YVL")	GTC RH B.V.	Cypr	50%	50%	50%
Ana Tower Offices S.R.L	GTC RH B.V.	Rumunia	50%	50%	50%
Lighthouse Holdings Limited S.A. ("Lighthouse")	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%	35%
CID Holding S.A. ("CID")	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%	35%
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC RH B.V.	Cypr	49,9%	49,9%	49,9%
Europort LTD	GTC RH B.V.	Izrael	9,9%	9,9%	9,9%

(*) w grudniu 2014 roku Spółka połączyła się w GTC RH B.V.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 roku
(w tysiącach PLN)

7. Przychody operacyjne

Przychody operacyjne składają się z następujących pozycji:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2015	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2014	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2015	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2014
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	
Wynajem powierzchni biurowych i komercyjnych	166.500	175.476	82.772	87.707	352.076
Przychody z tytułu usług	52.264	52.892	24.637	26.530	106.769
Sprzedaż domów i mieszkań	29.884	37.789	17.374	22.365	61.308
	248.648	266.157	124.783	136.602	520.153

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 2015	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2014	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2015	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2014
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	
Koszty z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług	54.169	60.400	24.905	28.418	120.128
Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych	28.162	34.896	17.307	20.401	60.484
	82.331	95.296	42.212	48.819	180.612

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:

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

Działalność prowadzona w ramach wymienionych powyżej segmentów operacyjnych jest realizowana w następujących obszarach geograficznych, które posiadają cechy wspólne i odzwierciedlają charakter struktury sprawozdawczości zarządczej:

- a. Polska i Węgry,
- b. Stolice państw w krajach SEE (Rumunia, Serbia, Chorwacja, Słowacja);
- c. Pozostałe miasta w Bułgarii,
- d. Pozostałe miasta w Chorwacji,
- e. Pozostałe miasta w Rumunii.

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 odnośnie alokacji zasobów podejmowane są przez Zarząd między innymi na podstawie analizy segmentowej.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 roku
(w tysiącach PLN)

9. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową za okresy sześciu miesięcy zakończone dnia 30 czerwca 2015 roku (niebadany) i 30 czerwca 2014 roku (niebadany):

	Polska i Węgry		Stolice państw w krajach SEE		Bułgaria – pozostałe miasta		Chorwacja – pozostałe miasta		Rumunia – pozostałe miasta		Skonsolidowane	
	30 Czerwca 2015	30 Czerwca 2014	30 Czerwca 2015	30 Czerwca 2014	30 Czerwca 2015	30 Czerwca 2014	30 Czerwca 2015	30 Czerwca 2014	30 Czerwca 2015	30 Czerwca 2014	30 Czerwca 2015	30 Czerwca 2014
Powierzchnie biurowe i komercyjne	122.387	126.024	71.697	76.978	15.139	14.151	2.920	3.482	6.623	7.733	218.766	228.368
Powierzchnie mieszkalne	9.009	11.704	20.873	26.085	-	-	-	-	-	-	29.882	37.789
Przychody razem	131.396	137.728	92.570	103.063	15.139	14.151	2.920	3.482	6.623	7.733	248.648	266.157
Powierzchnie biurowe i komercyjne	25.238	24.298	17.119	19.374	3.641	5.282	2.879	3.771	5.293	7.675	54.170	60.400
Powierzchnie mieszkalne	7.559	7.625	20.602	27.271	-	-	-	-	-	-	28.161	34.896
Koszty razem	32.797	31.923	37.721	46.645	3.641	5.282	2.879	3.771	5.293	7.675	82.331	95.296
Wynik - powierzchnie biurowe i komercyjne	97.149	101.726	54.578	57.604	11.498	8.869	41	(289)	1.330	58	164.596	167.968
Wynik - Powierzchnie mieszkalne	1.450	4.079	271	(1.186)	-	-	-	-	-	-	1.721	2.893
Wynik razem	98.599	105.805	54.849	56.418	11.498	8.869	41	(289)	1.330	58	166.317	170.861

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową za okresy trzech miesięcy zakończone dnia 30 czerwca 2015 roku (niebadany) i 30 czerwca 2014 roku (niebadany):

	Polska i Węgry		Stolice państw w krajach SEE		Bułgaria – pozostałe miasta		Chorwacja – pozostałe miasta		Rumunia – pozostałe miasta		Skonsolidowane	
	30 Czerwca 2015	30 Czerwca 2014	30 Czerwca 2015	30 Czerwca 2014	30 Czerwca 2015	30 Czerwca 2014	30 Czerwca 2015	30 Czerwca 2014	30 Czerwca 2015	30 Czerwca 2014	30 Czerwca 2015	30 Czerwca 2014
Powierzchnie biurowe i komercyjne	58.910	62.738	36.516	38.586	7.813	7.259	1.089	1.469	3.082	4.185	107.410	114.237
Powierzchnie mieszkalne	5.757	5.787	11.616	16.578	-	-	-	-	-	-	17.373	22.365
Przychody razem	64.667	68.525	48.132	55.164	7.813	7.259	1.089	1.469	3.082	4.185	124.783	136.602
Powierzchnie biurowe i komercyjne	12.004	11.209	8.368	9.712	1.612	2.198	1.264	1.645	1.660	3.654	24.908	28.418
Powierzchnie mieszkalne	5.173	3.570	12.131	16.831	-	-	-	-	-	-	17.304	20.401
Koszty razem	17.177	14.779	20.499	26.543	1.612	2.198	1.264	1.645	1.660	3.654	42.212	48.819
Wynik - powierzchnie biurowe i komercyjne	46.906	51.529	28.148	28.874	6.201	5.061	(175)	(176)	1.422	531	82.502	85.819
Wynik - Powierzchnie mieszkalne	584	2.217	(515)	(253)	-	-	-	-	-	-	69	1.964
Wynik razem	47.490	53.746	27.633	28.621	6.201	5.061	(175)	(176)	1.422	531	82.571	87.783

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 roku
(w tysiącach PLN)

10. Koszty administracyjne

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2015	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2014	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2015	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2014
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	
Koszty administracyjne	20.022	25.926	10.250	13.309	47.372
Koszty (przychody) z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji	435	(4.664)	121	182	(10.622)
	20.457	21.262	10.371	13.491	36.750

11. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

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

	30 czerwca 2015	30 czerwca 2014	31 grudnia 2014
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	
Efekt wyceny metodą praw własności jednostek stowarzyszonych	-	-	-
Udzielone pożyczki	208.483	181.753	200.405
Strata na inwestycji w jednostki stowarzyszone	(127.090)	(63.154)	(102.998)
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	81.393	118.599	97.407
Efekt wyceny metodą praw własności jednostek współzależnych	(107.893)	203.639	170.049
Udzielone pożyczki	141.968	136.349	141.921
Inwestycje w jednostkach współzależnych	34.075	339.988	311.970
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	115.468	458.587	409.377

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 roku
(w tysiącach PLN)

12. 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:

	30 czerwca 2015	30 czerwca 2014	31 grudnia 2014
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	4.144.894	4.585.287	4.387.082
Nieruchomości inwestycyjne w budowie w wartości godziwej (poziom 3)	77.932	-	-
Nieruchomości inwestycyjne w budowie w cenie nabycia	767.768	933.868	818.546
Razem	4 990 594	5.519.155	5.205.628

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych w okresach zakończonych dnia 30 czerwca 2015 roku (niebadany) oraz 31 grudnia 2014 roku kształtowały się następująco:

	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2014	3.161.639	2.543.822	5.705.461
Reklasyfikacja (*)	39.395	(39.395)	-
Skapitalizowane wydatki	18.313	71.412	89.725
Aktualizacja wartości godziwej / trwała utrata wartości	(76.884)	(598.496)	(675.380)
Sprzedaż	-	(19.667)	(19.667)
Przeklasyfikowane do/z pozycji „aktywa przeznaczone do sprzedaży”	-	(28.361)	(28.361)
Różnice kursowe z przeliczenia i inne korekty niepieniężne	69.504	64.346	133.850
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2014	3.211.967	1.993.661	5.205.628
Skapitalizowane wydatki	10.612	36.677	47.289
Aktualizacja wartości godziwej / trwała utrata wartości (**)	236	(5.828)	(5.592)
Zbycie	(172.204)	-	(172.204)
Różnice kursowe z przeliczenia	(53.414)	(31.113)	(84.527)
Wartość bilansowa na 30 czerwca 2015	2.997.197	1.993.397	4.990.594

(*) Po zakończeniu budowy biurowca Pascal w Krakowie, aktywo jest klasyfikowane do poziomu drugiego (wycena na podstawie transakcji porównywalnych).

(**) Zawiera również kwotę 3.792 tys. PLN (904 tys. EUR) związaną z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 roku
(w tysiącach PLN)

12. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Aktualizacja wartości godziwej oraz utrata wartości kształtowały się następująco:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2015	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2014	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2015	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2014
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	
Aktualizacja wartości godziwej ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	(2.077)	(133.809)	(531)	(128.081)	(443.301)
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	3.792	-	3.792	-	-
Utrata wartości	(3.586)	(99.763)	(3.570)	(98.850)	(232.079)
Razem	(1.871)	(233.572)	(309)	(226.931)	(675.380)

Założenia użyte przy wycenach ukończonych aktywów na dzień 30 czerwca 2015 roku (niebadany) przedstawiono poniżej:

Kraj	Wartość księgową	NRA	Poziom	Aktualna	ERV	Poziom	Wpływ zmiany ERV o 1 EUR/mkw na zysk brutto
		w tysiącach	wynajęcia	stawka		wartości	
		mkw	%	PLN/mkw	PLN/mkw	godziwej	
Polska (handlowy)	629.161	49	85%	82	82	2	32.230
Polska (biurowy)	1.096.982	135	92%	60	56	2	82.772
Serbia (biurowy) – stolice państw	422.481	53	96%	62	62	3	28.593
Chorwacja (handlowy) – stolice państw	428.248	36	96%	98	96	3	18.619
Węgry (biurowy) – stolice państw	650.287	86	100%	47	49	2	55.270
Słowacja (biurowy) – stolice państw	33.975	13	67%	36	29	3	4.853
Rumunia (handlowy) – pozostałe miasta	30.200	49	65%	20	17	3	7.386
Rumunia (biurowy) – stolice państw	620.771	48	91%	80	82	2	31.672
Bułgaria (handlowy) – pozostałe miasta	232.789	61	96%	34	39	3	25.150
Razem	4.144.894	530	90%	57	57		

Rzeczywiste wahania stopy kapitalizacji lub ERV mogą się różnić pomiędzy różnymi rynkami.

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 2015 roku
(w tysiącach PLN)

12. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Założenia użyte przy wycenach ukończonych aktywów na dzień 31 grudnia 2014 roku przedstawiono poniżej:

Kraj	Wartość księgowa	NRA	Poziom	Aktualna	ERV	Średni	Poziom	Wpływ zmiany ERV o 1 EUR/mkw na zysk brutto
		w tysiącach	wynajęcia	stawka czynszu		okres najmu	wartości godziwej	
		mkw	%	PLN/mkw	PLN/mkw	lata		
Polska (handlowy)	639.345	50	86%	89	81	4,3	2	30.738
Polska (biurowy)	1.281.720	150	92%	63	60	3,6	2	87.192
Serbia (biurowy) – stolice państw	427.082	53	95%	62	66	3,2	3	29.053
Chorwacja (handlowy) – stolice państw	435.607	36	96%	87	94	6,4	3	21.249
Węgry (biurowy) – stolice państw	660.081	91	93%	49	51	4,6	2	56.904
Słowacja (biurowy) – stolice państw	38.787	13	65%	42	37	1,4	3	3.958
Rumunia (handlowy) – pozostałe miasta	36.230	45	88%	17	18	4,5	3	9.058
Rumunia (biurowy) – stolice państw	630.820	48	93%	83	85	3,4	2	32.350
Bułgaria (handlowy) – pozostałe miasta	237.410	61	92%	35	39	6,4	3	28.604
Razem	4.387.082	547	91%	59	59	4,3		

Rzeczywiste wahania stopy kapitalizacji lub ERV mogą się różnić pomiędzy różnymi rynkami.

Informacje dotyczące wyceny nieruchomości w budowie wycenianych w cenie nabycia i w wartości godziwej na dzień 30 czerwca 2015 roku (niebadane) przedstawiono poniżej:

	Wartość księgowa	Szacowane prawa	Średnia wartość księgowa
		budowlane w tysiącach	
		Mkw	PLN/mkw
Polska	468.540	378	1.240
Serbia	215.189	81	2.657
Chorwacja	10.234	21	487
Węgry	79.568	286	278
Rumunia	56.033	66	849
Bułgaria	16.136	88	183
Razem	845.700	920	919

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 roku
(w tysiącach PLN)

12. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Informacje dotyczące wyceny nieruchomości w budowie wycenianych w cenie nabycia na dzień 31 grudnia 2014 roku przedstawiono poniżej:

	Wartość księgowa	Szacowane prawa	Średnia
		budowlane w tysiącach	wartość księgowa
		mkw	PLN/mkw
Polska	469.249	375	1.251
Serbia	181.305	87	2.084
Chorwacja	8.525	21	406
Węgry	85.971	315	273
Rumunia	56.957	66	863
Bułgaria	16.539	88	188
Total	818.546	952	860

13. Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

Zmiany stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w okresach zakończonych 30 czerwca 2015 roku (niebadany) oraz 31 grudnia 2014 roku kształtowały się następująco:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2015	Rok zakończony 31 grudnia 2014
Wartość bilansowa na początek okresu	276.977	502.919
Zwiększenia i różnice kursowe	(2.115)	13.450
Odpis do wartości odzyskiwalnej	(5.788)	(144.099)
Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych	(28.163)	(60.485)
Zmniejszenia (*)	(94.987)	(34.808)
Wartość bilansowa na koniec okresu	145.924	276.977

(*) Zmniejszenia w 2015 roku dotyczą zbycia aktywów związanych z Felicity (patrz Nota 1).

Na saldo ukończonych zapasów na dzień 30 czerwca 2015 roku (niebadane) składają się następujące pozycje:

	Wartość księgowa	Szacunkowa	Średnia wartość
		powierzchnia	księgowa PLN/mkw
		tys. mkw	PLN
Polska	9.921	2	6.610
Węgry	398	<1	2.496
Serbia	1.153	<1	3.397
Słowacja	629	<1	3.699
Rumunia	5.671	1	5.289
Razem/średnia	17.772	3	5.457

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 roku
(w tysiącach PLN)

13. Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (ciąg dalszy)

Na saldo gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na dzień 30 czerwca 2015 roku (niebadane) składają się następujące pozycje:

	Wartość księgowa	Szacunkowa powierzchnia tys. mkw	Średnia wartość księgowa PLN/mkw PLN
Polska	8.809	4	2.202
Chorwacja	28.732	48	599
Węgry	34.142	122	280
Słowacja	25.250	68	371
Rumunia	31.219	139	225
Razem/średnia	128.152	381	336

Na saldo ukończonych zapasów na dzień 31 grudnia 2014 roku składają się następujące pozycje:

	Wartość księgowa	Szacunkowa powierzchnia w tysiącach mkw	Średnia wartość księgowa PLN/mkw	Wpływ na zysk brutto zmiany wartości odzyskiwalnej o 50 EUR poniżej wartości księgowej/mkw '000 PLN
Polska	16.718	3	5.746	618
Węgry	508	<1	3.175	34
Serbia	1.173	<1	3.452	72
Słowacja	738	<1	4.348	38
Rumunia	81.193	33	2.438	7.101
Razem/średnia	100.330	37	2.712	7.863

Na saldo gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i nieukończonych zapasów na dzień 31 grudnia 2014 roku składają się następujące pozycje:

	Wartość księgowa	Szacunkowa powierzchnia w tysiącach mkw	Średnia wartość księgowa PLN/mkw PLN	Wpływ na zysk brutto zmiany wartości odzyskiwalnej o 50 EUR poniżej wartości księgowej/mkw '000 PLN
Polska	8.951	4	2.182	874
Chorwacja	28.557	48	610	10.230
Węgry	40.198	138	290	29.410
Słowacja	29.832	68	439	14.492
Rumunia	69.109	207	334	44.008
Razem/średnia	176.647	465	380	99.014

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 roku
(w tysiącach PLN)

14. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje

	30 czerwca 2015 (niebadane)	30 czerwca 2014 (niebadane)	31 grudnia 2014
Obligacje seria 2017-2018	203.815	297.513	204.045
Obligacje seria 2018-2019	297.026	204.100	297.231
OTP Bank (GTC S.A)	52.765	-	-
Kredyt WBK (Globis Poznań)	61.490	63.108	63.568
Kredyt WBK (Korona Business Park)	179.948	174.008	178.492
Kredyt Pekao SA (Globis Wrocław)	105.107	107.193	108.326
Kredyt ING (Nothus)	54.116	66.359	56.399
Kredyt ING (Zephyrus)	54.116	66.359	56.399
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	50.693	52.016	52.405
Kredyt WBK (Kazimierz office)	-	115.094	116.655
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	418.115	426.105	431.358
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	79.006	80.027	81.133
Kredyt ING (Francuska)	67.140	68.851	69.378
Kredyt MKB (Centre Point I)	80.537	86.446	85.251
Kredyt MKB (Centre Point II)	96.521	102.517	101.549
Kredyt CIB (Metro)	80.138	83.347	83.426
Kredyt MKB (Spiral)	89.471	95.072	93.736
Kredyt Erste (Renaissance)	14.089	18.137	16.448
Kredyt MKB (Sasad Resort)	34.927	34.648	35.492
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC House)	42.993	49.514	47.312
Kredyt Erste (19 Avenue)	92.244	104.622	94.951
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Block 41)	61.817	69.075	66.854
Kredyt Raiffeisen Bank (Block 41 budynek 2)	14.764	-	-
Kredyt Unicredit (Felicity)	-	106.365	108.957
Kredyt RZBR (Rose Garden)	-	25.910	12.731
Kredyt Erste (Citygate)	367.682	385.832	378.415
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Piatra)	24.235	24.042	24.628
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Arad)	116.756	115.823	117.533
Kredyt MKB i Zagrabecka Banka (AMZ)	98.346	116.094	109.430
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank Austria (Osijek)	-	65.534	67.131
Kredyt MKB i OTP (Galeria Varna)	-	76.315	76.312
Kredyt EBOiR i Unicredit (Stara Zagora)	95.628	94.864	97.176
Kredyt EBOiR i Unicredit (Burgas)	99.025	107.555	108.075
Kredyt VUB Bank (Jarosova)	13.191	15.803	14.813
Pożyczki od udziałów niekontrolujących w spółkach zależnych i współzależnych	198.030	482.739	504.094
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(24.428)	(32.438)	(29.048)
	3.219.303	3.948.549	3.930.655

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 roku
(w tysiącach PLN)

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

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

	30 czerwca 2015 (niebadane)	30 czerwca 2014 (niebadane)	31 grudnia 2014
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych:			
Obligacje seria 2017-2018	3.813	3.313	4.045
Obligacje seria 2018-2019	2.827	4.098	3.030
OTP Bank (GTC S.A)	13.191	-	-
Kredyt WBK (Globis Poznań)	2.127	2.110	2.161
Kredyt WBK (Korona Business Park)	4.891	4.381	4.488
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	1.661	1.652	1.692
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	14.110	10.019	13.627
Kredyt Pekao SA (Globis Wrocław)	3.129	2.925	3.086
Kredyt ING (Nothus)	2.982	1.798	2.822
Kredyt ING (Zephyrus)	2.982	1.798	2.822
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	1.841	1.752	1.794
Kredyt WBK (Kazimierz office)	-	2.513	2.702
Kredyt ING (Francuska)	2.265	2.247	2.302
Kredyt MKB (Centre Point I)	6.921	6.553	6.820
Kredyt MKB (Centre Point II)	6.820	6.766	6.930
Kredyt Erste (Renaissance)	4.194	18.137	4.262
Kredyt MKB (Sasad Resort)	34.927	34.648	35.492
Kredyt CIB (Metro)	4.039	3.849	4.019
Kredyt MKB (Spiral)	5.260	4.693	5.076
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC House)	7.550	6.865	7.246
Kredyt Erste (19 Avenue)	2.387	3.337	2.425
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Block 41)	8.355	7.752	8.209
Kredyt Raiffeisen Bank (Block 41 budynek 2)	138	-	-
Kredyt EBOiR i Unicredit (Stara Zagora)	52.220	-	97.176
Kredyt MKB i OTP (Galeria Varna)	-	3.695	3.913
Kredyt EBOiR i Unicredit (Burgas)	5.398	4.331	4.902
Kredyt MKB i Zagrabecka Banka (AMZ)	18.682	18.533	18.984
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank Austria (Osijek)	-	-	4.109
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Piatra)	8.561	-	-
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Arad)	41.265	115.823	117.533
Kredyt Erste (Citygate)	9.505	11.513	13.797
Kredyt RZBR (Rose Garden)	-	25.910	12.731
Kredyt Unicredit (Felicity)	-	106.365	108.957
Kredyt VUB Bank (Jarosova)	13.191	2.301	2.449
Pożyczki od udziałów niekontrolujących w spółkach zależnych i współzależnych	-	-	-
Odroczone koszty pozyskania finansowania	-	-	-
	285.232	419.677	509.601

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 roku
(w tysiącach PLN)

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

	30 czerwca 2015 (niebadane)	30 czerwca 2014 (niebadane)	31 grudnia 2014
Długoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:			
Obligacje seria 2017-2018	200.002	294.200	200.000
Obligacje seria 2018-2019	294.199	200.002	294.201
OTP Bank (GTC S.A)	39.574	-	-
Kredyt WBK (Globis Poznań)	59.363	60.998	61.407
Kredyt WBK (Korona Business Park)	175.057	169.627	174.004
Kredyt Pekao SA (Globis Wrocław)	101.978	104.268	105.240
Kredyt ING (Nothus)	51.134	64.561	53.577
Kredyt ING (Zephirus)	51.134	64.561	53.577
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	48.852	50.264	50.611
Kredyt WBK (Kazimierz office)	-	112.581	113.953
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	404.005	416.086	417.731
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	77.345	78.375	79.441
Kredyt ING (Francuska)	64.875	66.604	67.076
Kredyt MKB (Centre Point I)	73.616	79.893	78.431
Kredyt MKB (Centre Point II)	89.701	95.751	94.619
Kredyt CIB (Metro)	76.099	79.498	79.407
Kredyt MKB (Spiral)	84.211	90.379	88.660
Kredyt Erste (Renaissance)	9.895	-	12.186
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC House)	35.443	42.649	40.066
Kredyt Erste (19 Avenue)	89.857	101.285	92.526
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Block 41)	53.462	61.323	58.645
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Block 41 budynek 2)	14.626	-	-
Kredyt RZBR (Rose Garden)	-	-	-
Kredyt Erste (Citygate)	358.177	374.319	364.618
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Piatra)	15.674	24.042	24.628
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Arad)	75.491	-	-
Kredyt MKB i Zagrabecka Banka (AMZ)	79.664	97.561	90.446
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank Austria (Osijek)	-	65.534	63.022
Kredyt MKB i OTP (Galeria Varna)	-	72.620	72.399
Kredyt EBOiR (Burgas)	93.627	103.224	103.173
Kredyt EBOiR i Unicredit (Stara Zagora)	43.408	94.864	-
Kredyt VUB Bank (Jarosova)	-	13.502	12.364
Pożyczki od udziałów niekontrolujących w spółkach zależnych i współzależnych	198.030	482.739	504.094
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(24.428)	(32.438)	(29.048)
	2.934.071	3.528.872	3.421.054

Jako zabezpieczenie kredytów bankowych ustanowiona została hipoteka oraz depozyty zabezpieczające na składnikach aktywów łącznie z cesją związanych z nią należności oraz cesją praw z polis ubezpieczeniowych.

W umowach finansowania zawartych z bankami, Spółka zobowiązuje się do dotrzymania określonych warunków kredytowych wymaganych tymi umowami; główne warunki to: utrzymanie wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (Loan-to-Value, „LTV”) i wskaźnika Obsługi Zadłużenia (Debt Service Coverage Ratio) przez spółkę będącą właścicielem projektu.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 roku
(w tysiącach PLN)

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

Ponadto, wszystkie nieruchomości inwestycyjne i nieruchomości inwestycyjne w budowie, które były finansowane przez pożyczkodawcę zostały zastawione w celu zabezpieczenia długoterminowych kredytów od banków. O ile nie zaznaczono inaczej, wartość godziwa zastawionych aktywów przekracza wartość bilansową powiązanych pożyczek.

Harmonogram spłat zadłużenia i odsetek długoterminowych (w mln PLN)

	30 czerwca 2015 (niebadane)	31 grudnia 2014
Pierwszy rok	361	592
Drugi rok	499	324
Trzeci rok	730	733
Czwarty rok	797	571
Piąty rok	558	763
Kolejne okresy	537	1.287
	<u>3.482</u>	<u>4.270</u>

15. Kapitał własny i rezerwy

Na dzień 30 czerwca 2015 roku (niebadane) i 31 grudnia 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
<u>351.310.288</u>		<u>35.131.028</u>	<u>7.848.947</u>

Wszystkie wyżej wymienione akcje dają te same prawa.

Akcjonariusze posiadający na dzień 30 czerwca 2015 roku powyżej 5% wszystkich akcji to:

- ▶ LSREF III
- ▶ 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.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 roku
(w tysiącach PLN)

15. Kapitał własny i rezerwy (ciąg dalszy)

Dnia 23 kwietnia 2015 roku miało miejsce Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które zadecydowało, że strata za rok finansowy 2014 zaprezentowana w sprawozdaniu finansowym Globe Trade Centre S.A., przygotowanym zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości, zostanie pokryta z zysków z lat ubiegłych.

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).

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

Cena wykonania (PLN)	Zablokowane	Nabyte	Razem
7,23	3.000.000	-	3.000.000
8,36	90.267	3.908.041	3.998.308
Razem	3.090.267	3.908.041	6.998.308

16. Zysk na jedną akcję

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

	Okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015	Okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014	Okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015	Okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2014
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	
Zysk okresu przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	26.392.000	(265.648.000)	(8.230.000)	(260.991.000)	(777.009.000)
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję (PLN)	351.310.288	348.310.652	351.310.288	351.310.288	349.822.797
Zysk na jedną akcję (PLN)	0,08	(0,76)	(0,02)	(0,74)	(2,22)

17. Zobowiązania warunkowe

Gwarancje

Spółka udzieliła gwarancji na rzecz osób trzecich w celu zabezpieczenia przekroczenia kosztów budów oraz pożyczek spółek zależnych. Na dzień 30 czerwca 2015 roku i 31 grudnia 2014 roku udzielone gwarancje wynosiły odpowiednio 276,8 mln PLN (66 mln EUR) i 635 mln PLN (149 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.

Chorwacja

W odniesieniu do projektu Marlera Golf w Chorwacji, część gruntu jest dzierżawiona od Ministerstwa Turystyki Chorwacji (Ministerstwo), a umowa z Ministerstwem w zakresie nabycia gruntów zawiera warunek określający termin ukończenia budowy pola golfowego, który minął w 2014 roku. Grupa podjęła kroki w celu wydłużenia terminu ukończenia projektu. W lutym 2014 roku, Grupa otrzymała projekt umowy z Ministerstwa, potwierdzający planowane przesunięcie wyżej wymienionego terminu. Negocjacje w tym zakresie są w toku, jednakże przedłużenie umowy dzierżawy nie zależy wyłącznie od Grupy. W rezultacie, Zarząd zdecydował o przeszacowaniu gruntów będących własnością Grupy w czwartym kwartale 2014 roku, zakładając brak rozwoju projektu pola golfowego. Na dzień 30 czerwca 2015 roku inwestycja w Marlera wynosiła 28,5 mln PLN (6,8 mln EUR) i jest w pełni odzyskiwalna.

Ukraina

Na dzień 30 czerwca 2015 roku Grupa posiadała 49,9% udziałów w Europort Investment 1 Limited, które pośrednio jest właścicielem niezabudowanego gruntu w Odessie na Ukrainie. Niepewność gospodarcza i polityczna na Ukrainie znacznie wzrosła. Ponadto pomiędzy 1 stycznia 2015 roku a datą zatwierdzenia sprawozdania finansowego ukraińska hrywna uległa dewaluacji względem głównych zagranicznych walut o około 33%, co zostało obliczone na podstawie kursu Narodowego Banku Ukrainy („NBU”) w stosunku do USD, 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 zaostżenia wielu warunków kredytowych.

Na dzień 30 czerwca 2015 roku, ekspozycja bilansowa Grupy na związane z Ukrainą ryzyko wyniosła około 5,5 mln PLN (1,3 mln EUR) (łącznie kwota inwestycji), na które składa się wartość bilansowa udziałów i pożyczek udzielonych ukraińskim jednostkom stowarzyszonym. Dalszy negatywny rozwój wydarzeń na Ukrainie może mieć negatywny wpływ na wyniki i sytuację finansową Grupy oraz jej ukraińskich inwestycji w sposób, który jest niemożliwy do ustalenia na tym etapie, jednak nie większy niż 5,5 mln PLN (1,3 mln EUR).

Rosja

Na dzień 30 czerwca 2015 roku Grupa posiadała 50% udziałów w Yatelsis, która pośrednio jest właścicielem gruntu i budynku w Sankt Petersburgu w Rosji.

W poprzednim roku niepewność gospodarcza i polityczna w Rosji znacznie wzrosła. Kapitalizacja Giełda Papierów Wartościowych w Moskwie znacznie spadła, rubel rosyjski osłabił się oraz nastąpił odpływ kapitału, spowodowany zastosowaniem sankcji międzynarodowych wobec Rosji.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 roku
(w tysiącach PLN)

17. Zobowiązania warunkowe (ciąg dalszy)

Powyższe 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 2015 roku, ekspozycja bilansowa Grupy w stosunku do aktywów zlokalizowanych w Sankt Petersburgu wyniosła około 29,8 mln PLN (7,1 mln EUR) (pełna kwota inwestycji). 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 2015 Grupa GTC sprzedała akcje GTC Nekretnine Istok d o.o. (centrum handlowe Osijek) za kwotę 5,5 mln PLN (1,3 mln EUR).

W lipcu 2015 Grupa GTC sprzedała akcje Galeria Varna AD (centrum handlowe Varna) za kwotę 23,1 mln PLN (5,5 mln EUR).

W lipcu 2015 Grupa GTC rozpoczęła budowę centrum handlowego Galeria Północna w Warszawie.

W sierpniu 2015 roku Grupa GTC podpisała umowę warunkowej sprzedaży spółki GTC Jarossova OC s.r.o.

W sierpniu 2015 roku Grupa GTC zawarła umowę kredytową z Bank Polska Kasa Opieki S.A., dotyczącą finansowania i refinansowania całkowitych kosztów całego projektu inwestycyjnego dotyczącego budowy Galerii Północnej. Na podstawie umowy został udzielony kredyt budowlany do wysokości 116 mln EUR oraz kredyt inwestycyjny do wysokości 150 mln EUR lub 175 mln EUR, po spełnieniu się warunku zawieszającego określonego w Umowie.

19. Data publikacji

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 19 sierpnia 2015 roku.

**Raport niezależnego biegłego rewidenta
z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku**

Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy oraz dla Rady Nadzorczej


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 2015 roku, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 30 czerwca 2015 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 19 sierpnia 2015 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.
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
nr ewid. 130

Kluczowy Biegły Rewident



Lukasz Jarzynka
biegły rewident
nr 11959

Partner



Mikołaj Rytel

Warszawa, dnia 19 sierpnia 2015 roku

Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
spółka komandytowa
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa

Formularz Qsr 2/2015

(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 zakończonych dnia 30 czerwca 2015 roku

20 sierpnia 2015 roku
(data przekazania)

WYBRANE DANE FINANSOWE (rok bieżący)	w tys. zł		w tys. EURO	
	II kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01.01.2015 do 30.06.2015	II kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01.01.2014 do 30.06.2014	II kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01.01.2015 do 30.06.2015	II kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01.01.2014 do 30.06.2014
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	5 387	7 376	1 303	1 765
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(5 075)	(4 871)	(1 228)	(1 166)
III. Zysk (strata) brutto	132 377	58 841	32 020	14 082
IV. Zysk (strata) netto	86 485	(253 248)	20 920	(60 608)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4 684)	(640)	(1 133)	(153)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(51 959)	(24 540)	(12 568)	(5 873)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	36 725	162 678	8 883	38 933
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	(19 918)	137 498	(4 818)	32 907
IX. Aktywa razem	2 953 457	3 520 011	704 143	845 973
X. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 080 839	1 012 402	257 686	243 313
XI. Zobowiązania długoterminowe	718 856	800 552	171 385	192 399
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	123 497	8 059	29 443	1 937
XIII. Kapitał własny	1 872 618	2 507 609	446 457	602 660
XIV. Kapitał zakładowy	35 131	35 131	8 376	8 443
XV. Średnia ważona liczba akcji	351 310 288	348 310 652	351 310 288	348 310 652
XVI. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,25	(0,73)	0,06	(0,17)
XVII. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,25	(0,73)	0,06	(0,17)
XVIII. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	5,33	7,20	1,27	1,73
XIX. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	5,33	7,20	1,27	1,73
XX. Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł / EUR)				

BILANS	w tys. zł	stan na 30 czerwca 2015 koniec kwartału (rok bieżący)	stan na 31 marca 2015 (rok bieżący)	stan na 31 grudnia 2014 (rok poprzedni)	stan na 30 czerwca 2014 koniec kwartału (rok poprzedni)
A k t y w a					
I. Aktywa trwałe		2 769 050	3 043 604	3 089 841	3 279 657
1. Wartości niematerialne i prawne		727	697	375	10
2. Rzeczowe aktywa trwałe		854	1 156	1 426	976
3. Należności długoterminowe		-	-	-	-
3.1. Od jednostek powiązanych		-	-	-	-
3.2. Od pozostałych jednostek		-	-	-	-
4. Inwestycje długoterminowe		2 767 469	3 041 751	3 088 040	3 278 671
4.1. Nieruchomości		-	-	-	-
4.2. Wartości niematerialne i prawne		-	-	-	-
4.3. Długoterminowe aktywa finansowe		2 767 469	3 041 751	3 088 040	3 278 671
a) w jednostkach powiązanych, w tym:		2 767 469	3 041 751	3 088 040	3 278 671
- udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych wycenione zgodnie z metodą		637 782	942 869	976 263	959 326
praw własności					
- pożyczki dla jednostek powiązanych		2 129 687	2 098 882	2 111 777	2 319 345
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		-	-	-	-
II. Aktywa obrotowe		184 407	181 276	198 229	240 354
1. Zapasy		-	-	-	-
2. Należności krótkoterminowe		11 088	7 360	4 190	6 827
2.1. Od jednostek powiązanych		7 056	4 989	3 839	6 284
2.2. Od pozostałych jednostek		4 032	2 371	351	543
3. Inwestycje krótkoterminowe		171 193	172 420	192 983	233 477
3.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		171 193	172 420	192 983	233 477
a) w jednostkach powiązanych		-	-	-	-
b) w pozostałych jednostkach		-	-	-	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		171 193	172 420	192 983	233 477
3.2. Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-	-	-
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		2 126	1 496	1 056	50
A k t y w a r a z e m		2 953 457	3 224 880	3 288 070	3 520 011
P a s y w a					
I. Kapitał własny		1 872 618	1 931 975	1 944 023	2 507 609
1. Kapitał zakładowy		35 131	35 131	35 131	35 131
2. Opłacony niezarejestrowany kapitał zakładowy		-	-	-	-
3. Akcje (udziały) własne (wielkość ujemna)		-	-	-	-
4. Kapitał zapasowy		1 392 320	1 392 320	1 392 320	1 392 320
5. Kapitał z aktualizacji wyceny		53 827	204 357	211 717	172 160
6. Pozostałe kapitały rezerwowe		-	-	-	-
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych		304 855	304 855	1 161 246	1 161 246
8. Zysk (strata) netto		86 485	(4 688)	(856 391)	(253 248)
9. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		-	-	-	-
10. Zaliczka na wypłatę dywidendy (wielkość ujemna)		-	-	-	-
II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		1 080 839	1 292 905	1 344 047	1 012 402
1. Rezerwy na zobowiązania		235 628	480 273	521 111	198 122
1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		235 628	209 843	239 271	198 122
1.2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		-	-	-	-
a) długoterminowa		-	-	-	-
b) krótkoterminowa		-	-	-	-
1.3. Pozostałe rezerwy		-	270 430	281 840	-
a) długoterminowe		-	64 402	67 131	-
b) krótkoterminowe		-	206 028	214 709	-
2. Zobowiązania długoterminowe		718 856	799 737	809 265	800 552
2.1. Wobec jednostek powiązanych		54 947	310 684	320 791	306 970
2.2. Wobec pozostałych jednostek		663 909	489 053	488 474	493 582
3. Zobowiązania krótkoterminowe		123 497	9 153	8 223	8 059
3.1. Wobec jednostek powiązanych		679	89	90	75
3.2. Wobec pozostałych jednostek		122 690	8 931	7 995	7 833
3.3. Fundusze specjalne		128	133	138	151
4. Rozliczenia międzyokresowe		2 858	3 742	5 448	5 669
4.1. Ujemna wartość firmy		-	-	-	-
4.2. Inne rozliczenia międzyokresowe		2 858	3 742	5 448	5 669
a) długoterminowe		-	-	-	-
b) krótkoterminowe		2 858	3 742	5 448	5 669
P a s y w a r a z e m		2 953 457	3 224 880	3 288 070	3 520 011

Wartość księgowa	1 872 618	1 931 975	1 944 023	2 507 609
Srednia ważona liczba akcji	351 310 288	351 310 288	351 310 288	348 310 652
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	5,33	5,50	5,53	7,20
Rozwodniona średnia ważona liczba akcji	351 310 288	351 310 288	351 310 288	348 310 652
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	5,33	5,50	5,53	7,20

ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE	stan na 30 czerwca 2015 koniec kwartału (rok bieżący)	stan na 31 marca 2015 (rok bieżący)	stan na 31 grudnia 2014 (rok poprzedni)	stan na 30 czerwca 2014 koniec kwartału (rok poprzedni)
Zobowiązania pozabilansowe	276 650	610 585	636 462	700 461
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	276 650	610 585	636 462	700 461
- udzielonych gwarancji i poręczeń	276 650	610 585	636 462	700 461
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	-	-	-	-
- udzielonych gwarancji i poręczeń	-	-	-	-
Inne (z tytułu)	-	-	-	-
Zobowiązania pozabilansowe, razem	276 650	610 585	636 462	700 461

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	II kwartał (rok bieżący) okres od 01/04/2015 do 30/06/2015	II kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01/01/2015 do 30/06/2015	II kwartał (rok poprz.) okres od 01/04/2014 do 30/06/2014	II kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2014 do 30/06/2014
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	2 524	5 387	3 225	7 376
- od jednostek powiązanych	2 005	4 848	3 223	7 372
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 524	5 387	3 225	7 376
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-
II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	879	1 561	1 218	3 205
- od jednostek powiązanych	-	-	-	-
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	879	1 561	1 218	3 205
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
III. Zysk (strata) brutto na sprzedaży (I-II)	1 645	3 826	2 007	4 171
IV. Koszty sprzedaży	186	656	114	237
V. Koszty ogólnego zarządu	4 819	7 607	7 390	8 817
VI. Zysk (strata) na sprzedaży (III-IV-V)	(3 360)	(4 437)	(5 497)	(4 883)
VII. Pozostałe przychody operacyjne	-	21	13	15
1. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	20	-	-
2. Dotacje	-	-	-	-
3. Inne przychody operacyjne	-	1	13	15
VIII. Pozostałe koszty operacyjne	319	659	3	3
1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	314	654	-	-
2. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-	-
3. Inne koszty operacyjne	5	5	3	3
IX. Zysk (strata) na działalności operacyjnej (VI-VII-VIII)	(3 679)	(5 075)	(5 487)	(4 871)
X. Przychody finansowe	137 711	181 564	48 650	95 791
1. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-	-	-
- od jednostek powiązanych	-	-	-	-
2. Odsetki, w tym:	43 823	87 676	47 556	94 697
- od jednostek powiązanych	43 726	87 406	46 906	92 811
3. Zysk ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
4. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-
5. Inne	93 888	93 888	1 094	1 094
XI. Koszty finansowe	28 810	44 112	19 201	32 079
1. Odsetki, w tym:	9 007	20 204	12 491	23 986
- dla jednostek powiązanych	1 117	4 052	2 777	5 229
2. Strata ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
3. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-
4. Inne	19 803	23 908	6 710	8 093
XII. Zysk (strata) na działalności gospodarczej (IX+X-XI)	105 222	132 377	23 962	58 841
XIII. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (XIII.1. - XIII.2.)	-	-	-	-
1. Zyski nadzwyczajne	-	-	-	-
2. Straty nadzwyczajne	-	-	-	-
XIV. Zysk (strata) brutto (XII+/-XIII)	105 222	132 377	23 962	58 841
XV. Podatek dochodowy	10 029	6 255	6 047	14 253
a) część bieżąca	-	-	-	-
b) część odroczone	10 029	6 255	6 047	14 253
XVI. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-	-	-
XVII. Zysk (strata) netto	95 193	126 122	17 915	44 588
XVIII. Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metoda praw własności	(4 020)	(39 637)	(282 051)	(297 836)
XIX. (Zyski) straty mniejszości	-	-	-	-
XX. Zysk (strata) netto (XIV-XV-XVI+/-XVII)	91 173	86 485	(264 136)	(253 248)

Zysk (strata) netto	91 173	86 485	(264 136)	(253 248)
Srednia ważona liczba akcji zwykłych	351 310 288	351 310 288	351 310 288	348 310 652
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,26	0,25	(0,75)	(0,73)
Srednia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	351 310 288	351 310 288	351 310 288	348 310 652
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,26	0,25	(0,75)	(0,73)

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	II kwartał (rok bieżący) okres od 01/04/2015 do 30/06/2015	II kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01/01/2015 do 30/06/2015	IV kwartały narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2014 do 31/12/2014	II kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2014 do 30/06/2014
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	1 931 975	1 944 023	2 566 311	2 566 311
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości w tym: korekta z tytułu inwestycji	-	-	-	-
b) korekty błędów podstawowych	-	-	-	-
La. Kapitał własny na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych porównywalnych	1 931 975	1 944 023	2 566 311	2 566 311
1. Kapitał zakładowy na początek okresu	35 131	35 131	31 937	31 937
1.1. Zmiany stanu kapitału zakładowego	-	-	3 194	3 194
a) zwiększenia	-	-	3 194	3 194
- emisji akcji	-	-	3 194	3 194
b) zmniejszenia	-	-	-	-
- umorzenia akcji	-	-	-	-
1.2. Kapitał zakładowy na koniec okresu	35 131	35 131	35 131	35 131
2. Oplacony niezarejestrowany kapitał zakładowy (BO)	-	-	-	-
2.1. Zmiany do opłaconego niezarejestrowanego kapitału zakładowego	-	-	-	-
a) zwiększenie	-	-	-	-
b) zmniejszenie	-	-	-	-
2.2. Oplacony niezarejestrowany kapitał zakładowy na koniec okresu	-	-	-	-
3. Akcje (udziały) własne na początek okresu	-	-	-	-
3.1. Zmiany akcji (udziałów) własnych	-	-	-	-
a) zwiększenie	-	-	-	-
b) zmniejszenie	-	-	-	-
3.2. Akcje (udziały) własne na koniec okresu	-	-	-	-
4. Kapitał zapasowy na początek okresu	1 392 320	1 392 320	1 175 447	1 175 447
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
4.1. Kapitał zapasowy na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych porównywalnych	1 392 320	1 392 320	1 175 447	1 175 447
b) zwiększenie (z tytułu)	-	-	223 561	223 561
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-	223 561	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)	(6 688)
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-	-	-
- pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-	-	-
- koszty emisji akcji	-	-	(6 688)	(6 688)
4.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	1 392 320	1 392 320	1 392 320	1 392 320
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	204 357	211 717	197 681	197 681
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości w tym: korekta z tytułu wyceny inwestycji	-	-	-	-
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	(150 530)	(157 890)	14 036	(25 521)
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	21 442	6 509
- przeszacowanie inwestycji	-	-	21 442	6 509
- różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	(150 530)	(157 890)	(7 406)	(32 030)
- różnice kursowe z przeliczenia	(150 530)	(157 890)	(7 406)	(32 030)
- przeszacowanie inwestycji	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-
5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	53 827	53 827	211 717	172 160
6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-	-	-
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-	-	-	-
a) zwiększenie	-	-	-	-
b) zmniejszenie	-	-	-	-
6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	-	-	-	-
7. Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	-	-	-	-
8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	300 167	304 855	1 705 034	1 161 246
8.1 Zysk/Strata z lat ubiegłych na początek okresu	300 167	304 855	1 705 034	1 161 246
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości w tym: korekta z tytułu wyceny inwestycji	-	-	-	-
8.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	300 167	304 855	1 705 034	1 161 246
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	-	-	-	-
8.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	300 167	304 855	1 705 034	1 161 246
8.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-	-	-	-
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości wycena inwestycji	-	-	-	-
b) pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-	-	-
8.5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	300 167	304 855	1 705 034	1 161 246
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-	-	-
- korekta z tytułu inwestycji	-	-	-	-
b) zmniejszenie	-	-	(543 788)	-
- pokrycie straty lat ubiegłych	-	-	(543 788)	-
8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-	-	-
8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	300 167	304 855	1 161 246	1 161 246
9. Wynik netto	91 173	86 485	(856 391)	(253 248)
a) zysk netto	91 173	86 485	-	-
- wynik za okres	91 173	86 485	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
b) strata netto	-	-	(856 391)	(253 248)
- wynik za okres	-	-	(856 391)	(253 248)
- wynik za dwa kwartały	-	-	-	-
c) odpisy z zysku	-	-	-	-
10. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-	-	-
11. Zaliczka na poczet dywidendy na początek okresu	-	-	-	-
a) zwiększenia	-	-	-	-
b) zmniejszenia	-	-	-	-
11.1. Zaliczka na poczet dywidendy na koniec okresu	-	-	-	-
II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	1 872 618	1 872 618	1 944 023	2 507 609
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) na koniec okresu (BZ)	1 872 618	1 872 618	1 944 023	2 507 609

RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH	II kwartał (rok bieżący) okres od 01/04/2015 do 30/06/2015	II kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01/01/2015 do 30/06/2015	II kwartał (rok popr.) okres od 01/04/2014 do 30/06/2014	II kwartał narastająco (rok popr.) okres od 01/01/2014 do 30/06/2014
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II) - metoda	9 566	(4 684)	939	(640)
I. Zysk (strata) netto	91 173	86 485	(264 136)	(253 248)
II. Korekty razem	(81 607)	(91 169)	265 075	252 608
1. Zyski (straty) mniejszości	-	-	-	-
2. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	4 021	39 637	282 051	297 836
3. Amortyzacja	-	79	128	187
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(8 604)	(12 174)	(1 627)	567
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(34 599)	(67 262)	(34 415)	(68 829)
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	20	20	(79)	(79)
7. Zmiana stanu rezerw	(75 469)	(79 243)	6 046	14 252
8. Zmiana stanu zapasów	-	-	-	-
9. Zmiana stanu należności	(3 760)	(6 930)	2 188	2 903
10. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	674	921	(1 091)	(5 273)
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(1 019)	(3 166)	3 345	2 977
12. Efekt wyceny instrumentów finansowych	-	-	7 920	7 211
13. Inne korekty	37 129	36 949	609	856
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I-II)	9 566	(4 684)	939	(640)
B. Przepływ środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(58 458)	(51 959)	44 541	(24 540)
I. Wpływy	38 139	48 139	55 666	64 996
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:	38 139	48 139	55 653	64 983
a) w jednostkach powiązanych	38 139	48 139	55 653	64 983
- zbycie aktywów finansowych	-	-	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	15 491	15 491	5 500	5 500
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	12 990	22 369	49 403	57 297
- odsetki	9 658	10 279	750	2 186
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
- zbycie aktywów finansowych	-	-	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-	-	-
- odsetki	-	-	-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-	-	-
II. Wydatki	(96 597)	(100 098)	(11 125)	(89 536)
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów	(391)	(372)	(23)	(23)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:	(96 206)	(99 726)	(11 102)	(89 513)
a) w jednostkach powiązanych	(96 206)	(99 726)	(11 102)	(89 513)
- nabycie aktywów finansowych	(74 550)	(74 550)	-	-
- udzielenie pożyczki długoterminowe	(21 656)	(25 176)	(11 102)	(89 513)
b) w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-	-	-
- udzielenie pożyczki długoterminowe	-	-	-	-
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	-	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-	-
6. Podatek związany ze zbyciem aktywów finansowych	-	-	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(58 458)	(51 959)	44 541	(24 540)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	43 687	36 725	(452 351)	162 678
I. Wpływy	52 383	52 383	-	622 401
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-	-	220 067
2. Kredyty i pożyczki	52 383	52 383	-	202 334
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	200 000
4. Inne wpływy finansowe	-	-	-	-
II. Wydatki	(8 696)	(15 658)	(452 351)	(459 723)
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	-	10 279	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-	-	-	(505)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-	(344 200)	(344 200)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-	(91 394)	(91 394)
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-	-	-
8. Odsetki	(8 696)	(15 658)	(16 678)	(17 172)
9. Inne wydatki	-	-	(79)	(6 452)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	43 687	36 725	(452 351)	162 678
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A,III+/-B,III+/-C,III)	(5 205)	(19 918)	(406 871)	137 498
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(1 227)	(21 790)	(404 927)	137 264
-zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	3 978	(1 872)	1 944	(234)
F. Środki pieniężne na początek okresu, w tym:	172 420	192 983	638 404	96 213
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)	171 193	171 193	233 477	233 477
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-	-	-

Podpis osoby
 reprezentującej Spółkę

Podpis osoby odpowiedzialnej
 za prowadzenie rachunkowości Spółki

19 sierpnia 2015 roku
 Data

19 sierpnia 2015 roku
 Data

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO PÓLROCZNEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY
DNIA 30 CZERWCA 2015 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 2015 roku do dnia 30 czerwca 2015 roku, a także porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2014 roku do 30 czerwca 2014 roku.

3.1 Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Polityki i działalność operacyjna Spółki oraz Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. („Grupa”) mają na celu oparte na solidnych podstawach zarządzanie ryzykiem kapitałowym, finansowym oraz ryzykiem płynności. Grupa spełnia wymogi dotyczące kapitału pracującego przez generowanie przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej poprzez przychody z najmu i sprzedaży nieruchomości mieszkalnych.

Na dzień 30 czerwca 2015 roku kapitał obrotowy netto Spółki (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o sumę zobowiązań, rezerw i rozliczeń międzyokresowych biernych krótkoterminowych) był dodatni i wyniósł 58.053 tysięcy złotych.

Dnia 26 czerwca 2015 roku Spółka i EBOiR podpisały umowę restrukturyzacji kredytu udzielonego Mars Commercial Center SRL (Piatra Mall) i Mercury Commercial Center SRL (Arad Mall) w Rumunii. Poza tym, dnia 30 czerwca 2015 roku, Spółka i EBOiR uzgodniły restrukturyzację kredytu udzielonego dla Galleria Stara Zagora AD, właściciela centrum handlowego w Starej Zagorze w Bułgarii. Umowa została podpisana 3 lipca 2015 roku. Obie umowy były przedmiotem spełnienia formalnych warunków zawieszających, które zostały wypełnione w dniu 31 lipca 2015 roku, jednak Zarząd uznał, że efektywnym dniem pożyczki był 30 czerwca 2015 roku. Na podstawie umowy restrukturyzacyjnej Spółka weszła w obowiązki kredytobiorcy i rozpoznała zobowiązanie z tytułu kredytu w sprawozdaniu finansowym w kwocie 236 milionów złotych na dzień 30 czerwca 2015 roku. Jednocześnie rozwiązaniu uległy rezerwy na gwarancje bankowe, które utworzone zostały na dzień 31 grudnia 2014 roku.

Zarząd przeanalizował ramy czasowe, charakter i skalę potencjalnych potrzeb finansowych poszczególnych spółek zależnych i uważa, że dostępne środki pieniężne, jak również spodziewane przepływy pieniężne będą wystarczające do sfinansowania przewidywanych potrzeb gotówkowych Grupy dla celów obrotowych, przez okres co najmniej kolejnych 12 miesięcy od daty bilansowej. W rezultacie skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu

kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, w okresie co najmniej 12 miesięcy od daty bilansowej.

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 półroczny za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 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 trwale 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 trwale	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 trwale 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 trwale 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:

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

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

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

Trwała utrata wartości aktywów finansowych

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

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

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

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

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

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

l) Zobowiązania krótkoterminowe

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

m) Transakcje w walutach obcych

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie po kursie faktycznie zastosowanym w dniu zawarcia transakcji, a jeżeli zastosowanie tego kursu nie jest możliwe

po kursie średnim ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski z dnia poprzedzającego ten dzień.

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

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

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

n) Przychody, koszty oraz ustalenie wyniku finansowego

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

- **Sprzedaż towarów i produktów**

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

- **Świadczenie usług**

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

- **Odsetki**

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

- **Dywidendy**

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

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

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

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

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

o) Płatności w formie akcji własnych

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

Koszt transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych jest ujmowany wraz z odpowiadającym mu wzrostem wartości kapitału własnego w okresie, w którym spełnione zostały warunki dotyczące świadczenia pracy lub usług, kończącym się w dniu, w którym 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 wpływu 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) Odroczonego podatku 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 odroczonego podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, chyba że rezerwa na odroczonego 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 odroczonego 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 2015 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 2015 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 2015 roku Spółka rozpoznała odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości pożyczek udzielonych w kwocie 3.100.047 tysięcy złotych oraz dodatni odpis aktualizujący wartość udziałów w kwocie 129.875 tysięcy 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 notcie nr 6 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 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 2015 roku Członkowie Zarządu posiadają 426.811 akcji.

Saldo na dzień 31.12.2014 roku 426.811

Zmiana -

Saldo na dzień 30.06.2015 roku 426.811

Na dzień 30 czerwca 2015 roku podział akcji Spółki posiadanych przez Zarząd prezentuje się następująco: pierwszy członek Zarządu - dwieście dziewięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset jedenaście akcji, drugi członek Zarządu – sto dwadzieścia osiem tysięcy akcji

Na dzień 30 czerwca 2015 roku Członkowie Rady Nadzorczej posiadają 9.474 akcji.

Saldo na dzień 31.12.2014 roku 9.474

Zmiana -

Saldo na dzień 30.06.2015 roku 9.474

Na dzień 30 czerwca 2015 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 2015 roku nie toczyły się postępowania sądowe dotyczące zobowiązań albo wierzytelności emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

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 2015 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.	194.078.187	194.078.187	19.078	55,24%	55,24%
Aviva OFE BZ WBK SA	25.131.986	25.131.986	2.513	7,15%	7,15%
OFE PZU	31.445.571	31.445.571	3.145	8,95%	8,95%
Pozostali	100.654.544	100.654.544	10.654	28,66%	28,66%
Razem	351.310.288	351.310.288	35.391	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).

Na dzień 30 czerwca 2015 roku (niebadany) przyznana była następująca liczba akcji fantomowych:

Cena wykonania (PLN)	Zablokowane	Nabyte	Razem
7,23	3.000.000	-	3.000.000
8,36	90.267	3.908.041	3.998.308
Razem	3.090.267	3.908.041	6.998.308

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.

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

Opis	30 czerwca 2015	31 grudnia 2014	30 czerwca 2014
Aktywa (Rezerwy) z tytułu podatku odroczonego na dzień 1 stycznia odpowiednio 2015 i 2014 roku	(239.271)	(180.994)	(180.994)
Zmiana za okres sześciu miesięcy roku bieżącego oraz 12 miesięcy i sześciu miesięcy roku poprzedniego odpowiednio:	3.643	(58.277)	(17.128)
Aktywa (Rezerwy) z tytułu podatku odroczonego na dzień 30 czerwca i 31 grudnia odpowiednio 2015 i 2014 roku	(235.628)	(239.271)	(198.122)
Zmiana podatku odroczonego wykazywanego w rachunku zysków i strat za okres sześciu miesięcy roku bieżącego oraz 12 miesięcy i sześciu miesięcy roku poprzedniego odpowiednio	(6.255)	(36.232)	(14.253)
Zmiana podatku odroczonego wykazywanego w kapitałach za okres sześciu miesięcy roku bieżącego oraz 12 miesięcy i sześciu miesięcy roku poprzedniego odpowiednio	9.898	(22.045)	(2.875)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		-	-
Aktywa (Rezerwa) z tytułu podatku odroczonego na koniec prezentowanych okresów	(235.628)	(239.271)	(198.122)

14. Pokrycie straty Spółki

W dniu 23 kwietnia 2015 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę, iż strata wykazana w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku w kwocie (856.391) 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 2015 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 2015	31 grudnia 2014	30 czerwca 2014
Kwota udzielonych przez Spółkę poręczeń, oraz gwarancji na dzień 1 stycznia: odpowiednio 2015 oraz 2014 roku	636.462	696.729	696.729
Zmiana za okres	(359.812)	(60.267)	3.732
Kwota udzielonych przez Spółkę poręczeń, oraz gwarancji na dzień bilansowy	276.650	636.462	700.461

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 2015 roku Spółka nie udzieliła nowych gwarancji.

Spadek kwoty udzielonych poręczeń oraz gwarancji w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2015 roku, jest efektem podpisanych umów restrukturyzujących kredyty spółek zależnych, które zostały opisane w nocie 3.1. informacji dodatkowych.

17. Opis nietypowych czynników i zdarzeń

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 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 2015 roku nie było działalności o charakterze sezonowym lub cyklicznym.

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

W okresie sprawozdawczym spółka nie dokonała emisji, wykupu, spłaty papierów wartościowych.

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 2015 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 2015 roku Spółka nie miała nieuregulowanych pożyczek ani kredytów i nie naruszyła żadnych postanowień umowy.

25. Instrumenty finansowe

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 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 2015 roku Spółka nie dokonała zmiany klasyfikacji aktywów finansowych.

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

Na dzień 31 grudnia 2014 roku wartość umów kredytowych związanych z projektem mieszkaniowym Felicity o pozostającym do spłaty zadłużeniu w wysokości 104,7 mln PLN (25,6 mln EUR) przekroczyła wartość godziwą powiązanego składnika aktywów. W marcu 2015 roku spółka zależna GTC będąca właścicielem projektu Felicity przekazała prawa do projektu spółce zależnej Grupy Unicredit. W konsekwencji bank zwolnił spółkę zależną GTC z wszelkich zobowiązań finansowych wynikających z umowy kredytowej.

W dniu 30 maja 2015 roku GTC GK Office („Sprzedający”), spółka zależna Grupy, podpisała z Kazimierz Office Center Sp. z o.o., która jest spółką zależną funduszu zarządzanego przez GLL Real Estate Partners, („Kupujący”) umowę sprzedaży budynku biurowego Centrum Biurowego Kazimierz w Krakowie. Na podstawie umowy cena netto za prawo własności nieruchomości, wraz z innymi prawami i majątkiem ruchomym, wynosi 170,1 mln PLN (41,6 mln EUR).

W czerwcu 2015 roku kredyt od EBOiR i Raiffeisen Bank Austria (Osijek) w kwocie 66,3 mln PLN (15,8 mln EUR) został spłacony w całości a rezerwa z tytułu udzielonej gwarancji, która została rozpoznana na 31 grudnia 2014 roku została rozwiązana na dzień 31 czerwca 2015 roku.

W czerwcu 2015 roku kredyt od OTP i MKB (Varna) w kwocie 74,2 mln PLN (17,7 mln EUR) został spłacony w całości, W tym samym czasie, OTP udzieliło Spółce nowy kredyt w kwocie 52,8 mln PLN (12,6 mln EUR).

Dnia 26 czerwca 2015 roku Spółka i EBOiR podpisały umowę restrukturyzacji kredytu udzielonego Mars Commercial Center SRL (Piatra Mall) i Mercury Commercial Center SRL (Arad Mall) w Rumunii. Poza tym, dnia 30 czerwca 2015 roku, Spółka i EBOiR uzgodniły restrukturyzację kredytu udzielonego dla Galleria Stara Zagora AD, właściciela centrum handlowego w Starej Zagorze w Bułgarii. Umowa została podpisana 3 lipca 2015 roku. Obie umowy były przedmiotem spełnienia formalnych warunków zawieszających, które zostały wypełnione w dniu 31 lipca 2015 roku, jednak Zarząd uznał, że efektywnym dniem pożyczki był 30 czerwca 2015 roku.

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

Dnia 21 lipca 2015 roku Pan Witold Zatoński zrezygnował z pełnienia funkcji członka zarządu.

W lipcu 2015 Grupa GTC sprzedała akcje GTC Nekretnine Istok d o.o. (centrum handlowe Osijek) za kwotę 5,5 mln PLN (1,3 mln EUR).

W lipcu 2015 Grupa GTC sprzedała akcje Galeria Varna AS (centrum handlowe Varna) za kwotę 23,1 mln PLN (5,5 mln EUR).

W lipcu 2015 Grupa GTC rozpoczęła budowę centrum handlowego Galeria Północna w Warszawie.

W sierpniu 2015 roku Grupa GTC podpisała umowę warunkowej sprzedaży spółki GTC Jarossova OC s.r.o.

W sierpniu 2015 roku Grupa GTC zawarła umowę kredytową z Bank Polska Kasa Opieki S.A., dotyczącą finansowania i refinansowania całkowitych kosztów całego projektu inwestycyjnego dotyczącego budowy Galerii Północnej. Na podstawie umowy został udzielony kredyt budowlany do wysokości 116 mln EUR oraz kredyt inwestycyjny do wysokości 150 mln EUR lub 175 mln EUR, po spełnieniu się warunku zawieszającego określonego w Umowie.

Poza powyższym, 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 2015 roku

Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy oraz 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 2015 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 30 czerwca 2015 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 2015 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”).

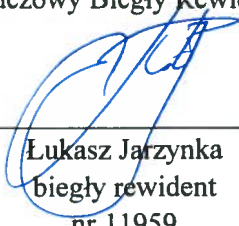
2. Za sporządzenie skróconego półrocznego sprawozdania finansowego zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości odpowiada Zarząd Spółki. Naszym zadaniem było wydanie, na podstawie przeglądu tego skróconego półrocznego sprawozdania finansowego, raportu z przeglądu.
3. Przegląd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



4. Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu nie zidentyfikowaliśmy niczego, co nie pozwoliłoby na stwierdzenie, że załączone skrócone półroczne sprawozdanie finansowe jest zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. 2013.330 z późn. zm.) i odpowiednio wydanymi na jej podstawie przepisami, jak również z wymogami określonymi w rozporządzeniu w sprawie informacji bieżących i okresowych.

w imieniu
Ernst & Young Audyt Polska spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
nr ewid. 130

Kluczowy Biegły Rewident



Łukasz Jarzynka
biegły rewident
nr 11959

Partner



Mikołaj Rytel

Warszawa, dnia 19 sierpnia 2015 roku

Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
spółka komandytowa
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa