

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Instrumenty finansowe

a) Zobowiązania finansowe oraz transakcje typu CIRS

Dnia 25 kwietnia 2007 roku Spółka ukończyła emisję obligacji o łącznej wartości nominalnej 800 mln PLN, z których obligacje o wartości nominalnej 80 milionów mają określoną datę wykupu po upływie 5 lat a 720 milionów złotych mają datę wykupu po upływie 7 lat. Oprocentowanie obligacji bazuje na 6-m WIBOR powiększonym o marżę (1,3% dla obligacji o wartości 720 mln złotych). Odsetki płatne są co sześć miesięcy od daty emisji.

Po ukończeniu emisji Spółka zawarła transakcję currency interest swap zamieniającą dla naliczania odsetek zaciągnięte zobowiązanie w PLN na euro po kursie 3,7777 i dającą stałe oprocentowanie w wysokości 5,745% p.a. Obligacje pięcioletnie zostały spłacone.

W kwietniu 2014 roku Spółka spłaciła 344,2 mln PLN obligacji i związanym z nimi instrument zabezpieczający w kwocie 91,4 mln PLN.

10 marca 2014 roku spółka wyemitowała nową serię obligacji o łącznej wartości 200 mln PLN. Stopa oprocentowania obligacji bazuje na 6-M WIBOR powiększonym o marżę. Płatność odsetek będzie miała miejsce co 6 miesięcy od dnia emisji.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku płatności odsetek dokonywane były terminowo.

b) Pożyczki udzielone

Spółka w ramach Grupy Kapitałowej zawiera umowy pożyczek ze swoimi jednostkami zależnymi i stowarzyszonymi w celu finansowania projektów realizowanych przez spółki. Na mocy zawartych umów pomiędzy Spółką a jednostkami zależnymi oraz stowarzyszonymi Spółka udzieliła jednostkom od niej zależnym pożyczek w PLN oprocentowanych w roku 2015 na poziomie 3 miesięcznego Wiboru + 3% marży oraz w EUR oprocentowanych na poziomie 3 miesięcznego Euribor + 4,25% marży, odsetki naliczane są kwartalnie. Pożyczki mają charakter długoterminowy. Na mocy umów strony mogą przedłużyć okres spłaty pożyczek.

Na dzień bilansowy przypadający 31 grudnia 2015 roku pożyczki udzielone przez Spółkę nie były zabezpieczone na majątku jednostek zależnych.

Informacje dotyczącą pożyczek przedstawiono w nocie 4 sprawozdania finansowego.

Nota 11 wprowadzenia do niniejszego sprawozdania finansowego Spółki zawiera informacje dotyczące stosowanych zasad wyceny aktywów finansowych przez Spółkę.

Informacje dotyczące transakcji z podmiotami zależnymi przedstawiono w nocie 8 dodatkowych not objaśniających do niniejszego sprawozdania finansowego Spółki, natomiast informacje dotyczące podziału spłaty odsetek według terminów zapłaty przedstawiono w nocie 1f) oraz 1g).

Główne ryzyko wynikające z posiadanych przez Spółkę instrumentów finansowych związane jest z ryzykiem stóp procentowych, ryzykiem walutowym i kredytowym.

Ryzyko walutowe

Spółka zawiera transakcje w walutach innych niż jej waluta funkcjonalna. W związku z tym zabezpiecza się ona przed ryzykiem walutowym przez powiązanie waluty, w której uzyskiwane są przychody operacyjne, z walutami, w których dokonywane są wydatki albo poprzez pozyskanie odpowiednich instrumentów pochodnych w celu zabezpieczenia transakcji walutowych.

Ryzyko kredytowe

Istotą ryzyka kredytowego jest sytuacja, w której jedna ze stron umowy, której przedmiotem jest dany instrument finansowy, nie wywiąże się ze swojego zobowiązania. W celu zarządzania tym ryzykiem Spółka systematycznie dokonuje oceny sytuacji finansowej swoich klientów i pożyczkobiorców. Najwyższe ryzyko kredytowe spółki wiąże się z pożyczkami udzielonymi podmiotom zależnym i stowarzyszonym. Na podstawie analizy sytuacji finansowej Zarząd postanowił dokonać odpisów tych aktywów.

c) **Zmiany instrumentów finansowych wg kategorii**

Zmiany poszczególnych aktywów finansowych Globe Trade Centre S.A.

Poniżej przedstawiono odpisy aktualizujące aktywa finansowe Spółki:

Opis	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży 31 grudnia 2015 roku	Instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu 31 grudnia 2015 roku	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży 31 grudnia 2014 roku	Instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu 31 grudnia 2014 roku
Bilans otwarcia	2.111.777	-	2.549.594	84.183
- zwiększenia, w tym:	646.354	-	330.898	-
- udzielone pożyczki	160.065	-	145.431	-
- naliczone odsetki	177.503	-	185.467	-
- aktualizacja wartości	308.786	-	-	-
- zmniejszenia, w tym:	(124.641)	-	(768.715)	(84.183)
- spłata pożyczek	(27.961)	-	(39.532)	(84.183)
- konwersja pożyczki na kapitał	(84.490)	-	-	-
- spłata odsetek	(12.190)	-	(57.032)	-
- aktualizacja wartości	-	-	(672.590)	-
Bilans zamknięcia na dzień odpowiednio 31 grudnia 2015 i 31 grudnia 2014 roku	2.633.490	-	2.111.777	-
Ujęcie bilansowe	-	-	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	2.633.490	-	2.111.777	-
- w jednostkach powiązanych	2.633.490	-	2.111.777	-
- w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu transakcji finansowych	-	-	-	-

d) **Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych**

Aktywa finansowe wyceniane są w wartości godziwej, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i niepowiązanimi ze sobą stronami. Wartość godziwa instrumentów finansowych znajdujących się w obrocie na aktywnym rynku stanowi cena rynkowa pomniejszona o koszty związane z przeprowadzeniem transakcji, gdyby ich wysokość była znacząca. Cenę rynkową aktywów finansowych posiadanych przez jednostkę, stanowi zgłoszona na rynku bieżąca oferta kupna.

e) Informacje na temat obciążenia ryzykiem stopy procentowej

Narażenie Spółki na zmiany stóp procentowych, które nie są zabezpieczone za pomocą instrumentów pochodnych związane jest przede wszystkim z długoterminowymi zobowiązaniami Spółki oraz udzielonymi pożyczkami. Polityka Spółki polega na uzyskiwaniu finansowania oprocentowanego zmienną stopą. Następnie w celu zarządzania ryzykiem stóp procentowych w sposób efektywny kosztowo, Grupa zawiera transakcje wymiany stóp procentowych oraz transakcje collar.

f) Koszty finansowe

W zaprezentowanym sprawozdaniu finansowym za rok kończący się 31 grudnia 2015 roku oraz porównywalnych danych finansowych za rok kończący się 31 grudnia 2014 roku Spółka prezentuje następujące odsetki wynikające z zobowiązań finansowych.

Odsetki	Zrealizowane	Odsetki naliczone niezrealizowane o terminie zapadalności:				Odsetki razem
		Do 3 miesięcy	3 - 12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	Razem	
Dane za rok 2015						
Pozostałe odsetki	-	-	-	-	-	-
Odsetki od długoterminowych zobowiązań finansowych	27.257	6.798	-	2.212	9.010	36.267
Dane za rok 2014						
Pozostałe odsetki	-	-	-	-	-	-
Odsetki od długoterminowych zobowiązań finansowych	34.427	-	1.329	11.503	12.832	47.259

Na dzień 31 grudnia 2015 roku koszty z tytułu transakcji finansowych wyniosły 1.733 tys. złotych

Na dzień 31 grudnia 2014 roku koszty z tytułu transakcji finansowych wyniosły 1.765 tys. złotych

g) Przychody finansowe

W zaprezentowanym sprawozdaniu finansowym za okres dwunastu miesięcy kończący się 31 grudnia 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku Spółka prezentuje następujące odsetki wynikające z przychodów finansowych:

Odsetki	Zrealizowane	Odsetki naliczone niezrealizowane o terminie zapadalności:				Odsetki razem
		Do 3 miesięcy	3-12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	Razem	
Dane za rok 2015						
Odsetki od instrumentów finansowych	-	-	-	-	-	-
Odsetki od pożyczek udzielonych	-	-	-	177.503	177.503	177.503
Pozostałe odsetki	1.843	-	-	-	-	1.843
Dane za rok 2014						
Odsetki od instrumentów finansowych	-	-	-	-	-	-
Odsetki od pożyczek udzielonych	4.368	-	-	181.099	181.099	185.467
Pozostałe odsetki	2.296	-	-	-	-	2.296

2. Dane dotyczące pozycji pozabilansowych

Gwarancje, poręczenia i inne zobowiązania warunkowe

Na dzień bilansowy Spółka udzieliła gwarancji i poręczeń w następujących kwotach:

Rodzaj zobowiązania	Wartość na dzień	
	31.12.2015	31.12.2014
Udzielone gwarancje i poręczenia na rzecz, w tym:		
Jednostkom zależnym objętym konsolidacją	313.562	636.462
Jednostkom stowarzyszonym objętym konsolidacją	-	-
Pozostałe zobowiązania warunkowe w tym sprawy sądowe:	-	-
Razem	313.562	636.462

Zmiana kwoty zobowiązań pozabilansowych wynika z wygaśnięcia części gwarancji, a także spłat zobowiązań oraz zawartych umów kredytowych opisanych poniżej.

W szczególności w 2015 roku Spółka przejęła kredyt bankowy dotyczący projektu Galeria Varna oraz przystąpiła do umów kredytowych jako współkredytobiorca w odniesieniu do projektów Stara Zagora, Arad oraz Piatra, dla których wcześniej była gwarantem. Spadek wartości udzielonych gwarancji był również spowodowany wygaśnięciem zobowiązania dla projektu Osijek w Chorwacji. Dodatkowo Spółka została gwarantem przy nowych umowach kredytowych dla projektów Galeria Północna oraz Demo Invest.

W związku z wyżej opisanymi zdarzeniami obniżono wysokość poręczeń.

3. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku Spółka nie posiadała zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółki.

4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku Spółka nie posiada żadnych zobowiązań wobec budżetu państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania praw własności budynków i budowli.

5. Działalność zaniechana

W okresie od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku Spółka nie zaniechała działalności, a także nie przewiduje zaniechania prowadzonej działalności w przyszłych okresach sprawozdawczych.

6. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby

W okresie od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz w okresie od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku Spółka nie poniosła kosztów na wytworzenie środków trwałych w budowie. W roku obrotowym Spółka nie wytwarzała środków trwałych na własne potrzeby.

7. Nakłady inwestycyjne

Spółka ponosi nakłady inwestycyjne poprzez jednostki Grupy kapitałowej.

8. Informacje o Grupie Kapitałowej i transakcjach z jednostkami powiązanymi

8.1. Informacje o transakcjach Spółki

W roku 2015 oraz w roku 2014, za które sporządzono bieżące sprawozdanie finansowe, pomiędzy Spółką oraz podmiotami zależnymi wystąpiły transakcje opisane w nocie 8.3.

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

W okresie od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku zarówno Spółka jak i żadna ze spółek zależnych nie zawarły transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych aniżeli rynkowe.

8.3. Transakcje z podmiotami powiązanymi oraz zależnymi objętymi konsolidacją

Podmiotem dominującym wobec Spółki jest LSREF III GTC Investments B.V. Znaczące transakcje jakie miały miejsce pomiędzy Spółką a jej podmiotem dominującym oraz pozostałymi akcjonariuszami Spółki i pozostałymi jednostkami powiązanymi przedstawiono poniżej.

Transakcje z podmiotami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych.

Transakcje z akcjonariuszami i ze stronami powiązanymi na dzień oraz za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 roku.

	Jednostki zależne, i współzależne objęte konsolidacją	Pozostałe jednostki (w tym jednostki stowarzyszone)	Razem
Zakupy	349	-	349
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	714	-	714
Sprzedaż	11.190	1.384	12.574
Odsetki – koszty finansowe	5.171	-	5.171
Dywidenda	9.535	-	9.535
Odsetki – przychody finansowe	174.332	3.171	177.503
Należności z wyjątkiem pożyczek	2.141	1.071	3.212
Pożyczki udzielone	2.579.984	53.506	2.633.490
Pożyczki otrzymane	56.948	-	56.948

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Spółka nie udzieliła pożyczek członkom zarządu.

Transakcje z akcjonariuszami i ze stronami powiązаныmi na dzień oraz za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 roku.

	Jednostki zależne, i współzależne objęte konsolidacją	Pozostałe jednostki (w tym jednostki stowarzyszone)	Razem
Zakupy	282	-	282
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	32	58	90
Sprzedaż	14.029	-	14.029
Odsetki – koszty finansowe	11.914	-	11.914
Dywidenda	5.500	-	5.500
Odsetki – przychody finansowe	185.467	-	185.467
Należności z wyjątkiem pożyczek	3.839	-	3.839
Pożyczki udzielone	2.111.777	-	2.111.777
Pożyczki otrzymane	320.791	-	320.791

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Spółka nie udzieliła pożyczek członkom zarządu.

(a) Podmioty zależne

Wielkość transakcji z podmiotami zależnymi w roku obrotowym 2015 oraz stan rozrachunków na dzień 31 grudnia 2015 roku są następujące:

	GTC Konstancja	GTC Karkonoska	CH Galeria Wilanów	GTC Galeria CTWA	GTC Corius
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	621	-
Sprzedaż	70	105	1.448	2.351	305
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	279	2.759	1.368	113	846
Pożyczki otrzymane	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	8	159	-	2
Pożyczki udzielone	-	12.296	35.581	-	21.387

	GTC GK Office	GTC Aeropark	GTC Korona	GTC Francuska	Globis Poznań
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	17	12
Sprzedaż	224	572	1.235	750	432
Odsetki – koszty finansowe	-	-	2.212	-	-
Odsetki – przychody finansowe	296	1.887	-	4.846	-
Dywidenda	-	-	-	-	-
Pożyczki otrzymane	-	-	56.948	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	2	44	30	-	-
Pożyczki udzielone	971	43.239	-	104.195	-

	GTC Galeria Kazimierz w likwidacji	GTC Ortal	Globis Wrocław	Diego	
Zakupy	-	-	-	-	
Sprzedaż	-	73	534	1	
Odsetki – koszty finansowe	70	-	-	-	
Odsetki – przychody finansowe	-	3.531	-	9	
Dywidenda	-	-	-	3.561	
Pożyczki otrzymane	-	-	-	-	
Należności z wyjątkiem pożyczek	51	70	-	3	
Pożyczki udzielone	-	19.414	-	-	

	GTC Satellite	GTC Ogrody Galileo	GTC Com1	GTC UBP	GTC Wilson Park
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	26	1	24	667	1
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	2.104	92	5.405	1.244
Dywidenda	5.974	-	-	-	-
Pożyczki otrzymane	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	-	-
Pożyczki udzielone	-	939	2.927	125.877	29.584

	GTC Moderna	GTC Management	LSREF III Europlex	Irydion Property Holdings	Wiśniowy A Property Holdings
Zakupy	-	349	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	38	-	-	-
Sprzedaż	96	140	1.099	214	41
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	1.783	46	-	-	-
Dywidenda	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	91	155	522	264	51
Pożyczki udzielone	17.278	1.399	-	-	-

	Glorine Investments Sp.z o.o.	Glorine Investments SKA	Havern Investments	Omega Development w likwidacji	Centrum Światowida
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	-	-
Sprzedaż	1	1	-	81	1.281
Odsetki – koszty finansowe	-	-	494	2.395	-
Odsetki – przychody finansowe	-	-	-	-	9.138
Dywidenda	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	-	223
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	249.584

	Czech Republic	GTC Ukraine	GTC Bulgaria	GTC Hungary
Zakupy	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	26
Sprzedaż	30	6	738	27
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	3.171	4.725	113.350	20.511
Dywidenda	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	234	21	1.233	49
Pożyczki udzielone	53.506	3.108	1.345.653	566.552

Wielkość transakcji z podmiotami zależnymi w roku obrotowym 2014 oraz stan rozrachunków na dzień 31 grudnia 2014 roku były następujące:

	GTC Konstancja	GTC Karkonoska	CH Galeria Wilanów	GTC Galeria CTWA
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	1.639	1	1.318	2.688
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	1.023	3.220	1.026	966
Pożyczki otrzymane	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	258	-	209	237
Pożyczki udzielone	12.814	13.216	29.054	15.054

	GTC GK Office	GTC Aeropark	GTC Korona	GTC Francuska
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	618	541	1.265	1.050
Odsetki – koszty finansowe	-	-	2.326	-
Odsetki – przychody finansowe	-	1.386	-	5.990
Dywidenda	5.500	-	-	-
Pożyczki otrzymane	-	-	54.712	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	197	148	170	268
Pożyczki udzielone	-	28.649	-	104.756

	Globis Poznań	GTC Galeria Kazimierz w likwidacji	GTC Ortal	Globis Wrocław	Diego
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	488	479	1	540	33
Odsetki – koszty finansowe	-	9.588	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	-	4.090	-	48
Dywidenda	-	-	-	-	-
Pożyczki otrzymane	-	266.079	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	35	51	-	55	2
Pożyczki udzielone	-	-	20.629	-	406

	GTC Satellite	GTC Ogrody Galileo	GTC Com1	GTC UBP	GTC Wilson Park
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	21	13	1	703	5
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	2.502	103	6.311	1.452
Dywidenda	-	-	-	-	-
Pożyczki otrzymane	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	91	-
Pożyczki udzielone	-	956	2.735	80.188	567

	GTC Moderna	Epsilon Development w likwidacji	Alfa Development	GTC Corius	Delta Development w likwidacji
Zakupy	-	-	282	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	32	-	-
Sprzedaż	1	-	1	274	1
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	2.080	-	3	988	-
Dywidenda	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	3	-	27	51
Pożyczki udzielone	17.611	-	100	20.541	-

	Omikron Development w likwidacji	Omega Development w likwidacji	Centrum Światowida
Zakupy	-	-	-
Sprzedaż	-	1	1.798
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	-	9.721
Dywidenda	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	3	2	98
Pożyczki udzielone	-	(103)	184.433

	Czech Republic	GTC Ukraine	GTC Bulgaria*	GTC Hungary
Zakupy	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	-
Sprzedaż	177	6	747	41
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	3.276	4.114	115.366	22.131
Dywidenda	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	264	21	1.750	-
Pożyczki udzielone	48.028	21.655	1.188.387	322.101

* Na dzień 31 grudnia 2014 roku dokonano połączenia spółek GTC Real Estate Investments Romania B.V., GTC Real Estate Investments Croatia B.V., GTC Real Estate Investments Slovakia B.V., GTC Real Estate Investments Serbia B.V., GTC Real Estate Investments Russia B.V. oraz Emerging Investments z GTC Real Estate Investments Bulgaria B.V.

9. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez emitenta umów nieuwzględnionych w bilansie

W okresie od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku Spółka nie zawarła żadnych umów, które nie zostały uwzględnione w bilansie.

10. Informacje o przedsięwzięciach nie podlegających konsolidacji

W okresie od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku Spółka nie prowadziła wspólnych przedsięwzięć oraz nie posiadała wspólnych składników majątku trwałego, które nie podlegały konsolidacji.

11. Informacje o przeciętnym zatrudnieniu

Przeciętne zatrudnienie w grupach zawodowych (liczone na podstawie danych za poszczególne miesiące) kształtowało się następująco:

Grupa zatrudnionych	rok 2015	rok 2014
Księgowość i finanse	12	11
Administracja i zarządzanie	14	13
Dział inżynierski	6	6
Marketing i Dział prawny	15	11
Razem	47	41

12. Informacja o wartości wynagrodzeń, nagród i korzyści wypłaconych członkom Zarządu i Rady Nadzorczej

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).

Przychody rozpoznane w poszczególnych okresach zaprezentowane są poniżej:

	Rok zakończony 31 grudnia 2015	Rok zakończony 31 grudnia 2014
Przychody (koszty) z tytułu transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych	(3.611)	10.622
	<u>(3.611)</u>	<u>10.622</u>

Cena wykonania (PLN)	Zablokowane	Nabyte	Razem
8,22	-	724.100	724.100
7,09	5.171.200	512.000	5.683.200
Razem	5.171.200	1.236.100	6.407.300

Na 31 grudnia 2015 roku przyznana była następująca ilość akcji fantomowych:

Termin wykonania	Cena wykonania (PLN)	Liczba
30/06/2016	8,22	724.100
31/05/2018	7,09	1.536.000
30/06/2019	7,09	4.147.200
Razem		6.407.300

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.

Wynagrodzenie Zarządu oraz Rady Nadzorczej (w tym odprawy dla byłych członków Zarządu Spółki) za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku wyniosło 6,7 mln PLN (1,6 mln EUR) i 512.000 akcji fantomowych. Wynagrodzenie Zarządu oraz Rady Nadzorczej za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku wyniosło 12,1 mln PLN (2,9 mln EUR) i 1.345.542 akcji fantomowych.

13. Informacja o łącznej wartości niespłaconych zaliczek, kredytów, pożyczek, gwarancji, poręczeń lub innych umów zobowiązujących udzielonych członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, tj. 31 grudnia 2015 roku, oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku nie było pożyczek udzielonych członkom Zarządu Spółki. Zobowiązania Spółki wobec członków Zarządu i Rady Nadzorczej opisano w nocie 12 niniejszych dodatkowych not objaśniających.

Jednostki zależne nie udzielały zaliczek, kredytów, pożyczek, gwarancji, poręczeń i nie zawierały innych umów zobowiązujących z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej. Spółka oraz jednostki zależne nie udzielały żadnych innych pożyczek (za wyjątkiem opisanych powyżej) zaliczek, kredytów i gwarancji osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich współmałżonkom, krewnym, powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym oraz innym osobom, z którymi są one powiązane osobiście.

14. Znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym za okres bieżący

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2015 roku nie wystąpiły istotne zdarzenia dotyczące okresów ubiegłych, które wymagałyby ujęcia w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

15. Wydarzenia po dniu bilansowym nie ujęte w sprawozdaniu finansowym

W styczniu 2016 roku Spółka zakupiła poprzez spółkę zależną Wilson Park Sp. z o.o. biurowiec Pixel w Poznaniu za 144,1 mln PLN (32,1 mln EUR).

Biurowiec jest w całości wynajęty renomowanym najemcom. Spółka zamierza zatrzymać budynek jako część portfolio Grupy GTC generującą przychody. Zakup nieruchomości sfinansowany był ze środków własnych spółki oraz kredytu bankowego.

16. Zestawienie oraz objaśnienie różnic pomiędzy danymi ujawnionymi i porównywalnymi.

W załączonym sprawozdaniu finansowym Spółka nie dokonała zmiany danych porównywalnych.

17. Zmiany stosowanych zasad (polityki) rachunkowości i sposobu sporządzania sprawozdania finansowego

Sprawozdania finansowe za bieżący i poprzedni okres sprawozdawczy sporządzono stosując identyczne zarówno zasady (politykę) rachunkowości, jak i metody prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

18. Korekty błędów podstawowych

Spółka nie dokonywała korekt sprawozdań finansowych z tytułu występowania błędów podstawowych.

19. Korekty inflacyjne

Skumulowana średnioroczna stopa inflacji z okresu ostatnich trzech lat działalności Spółki nie osiągnęła ani nie przekroczyła wartości 100%, w związku z tym nie dokonano korekty niniejszego sprawozdania finansowego o wskaźnik inflacji.

20. Niepewność kontynuowania działalności

Szczegółowe informacje dotyczące założenia kontynuacji działalności przez Spółkę zostały przedstawione w nocie 7 wprowadzenia do niniejszego sprawozdania finansowego.

21. Połączenie jednostek

W okresie od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku Spółka nie dokonała połączenia z żadną ze swoich spółek zależnych oraz żadnym innym podmiotem.

22. Dzień bilansowy

Dniem bilansowym, na który sporządzono sprawozdanie finansowe Spółki jest 31 grudnia 2015 roku.

23. Inne informacje

Na dzień 31 grudnia 2014 roku, wartość zaciągniętych kredytów bankowych z UniCredit – 104,7 mln PLN (25,6 mln EUR), związanych z projektem mieszkaniowym Felicity, przekroczyła wartość godziwą powiązanego aktywa. W marcu 2015 roku Spółka przekazała projekt Felicity spółce zależnej UniCredit. Unicredit zwolnił Spółkę z wszelkich zobowiązań płatniczych wynikających z umów kredytowych.

W kwietniu 2015 roku, w wyniku likwidacji spółki współzależnej, inwestycje w spółki współzależne zmniejszyły się o 281 mln PLN (67 mln EUR), zaś zobowiązania długoterminowe zmniejszyły się o 264,2 mln PLN (63 mln EUR).

W dniu 29 maja 2015 roku Grupa sprzedała Centrum Biurowe Kazimierz mieszczące się w Krakowie za cenę netto 170,1 mln PLN (41,6 mln EUR).

W czerwcu 2015 roku kredyt od EBOiR oraz Raiffeisen Bank Austria (Osijek), w wysokości 66,3 mln PLN (15,8 mln EUR) został całkowicie spłacony.

W czerwcu 2015 roku kredyt od OTP i MBK (Varna), w wysokości 74,2 mln PLN (17,7 mln EUR) został całkowicie spłacony. W tym samym czasie MBK oraz OTP przyznały GTC nowy kredyt w wysokości 52,8 mln PLN (12,6 mln EUR).

W dniu 26 czerwca 2015 roku Spółka wraz z EBOiR zawarły umowę o restrukturyzacji kredytów udzielonych Mars Commercial Center SRL (Piatra Mall) i Mercury Commercial Center SRL (Arad Mall). Ponadto, w czerwcu 2015 roku Spółka wraz z EBOiR uzgodniła warunki restrukturyzacji kredytu udzielonego dla Galleria Stara Zagora AD, właściciela centrum handlowego w Starej Zagorze w Bułgarii.

W czerwcu 2015 roku Spółka nabyła pozostałe 35% w Galleria Ikonov GmbH (właściciel Galleria Varna) oraz pozostałe 20% udziałów w GTC Nekretnine Istok d.o.o. W rezultacie kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej zmniejszył się o 150,2 mln PLN (35,8 mln EUR). W lipcu 2015 roku Grupa GTC sprzedała akcje GTC Nekretnine Istok d.o.o. (Galeria Osijek) za kwotę 5,5 mln PLN (1,3 mln EUR) i akcje Galleria Varna AD (Galeria Varna) za kwotę 23,1 mln PLN (5,5 mln EUR).

W dniu 30 czerwca 2015 roku, akcjonariusze Spółki zatwierdzili uchwałę o emisji do 140.000.000 nowych akcji po cenie nie mniejszej niż 5 zł za akcję dla dotychczasowych akcjonariuszy. W dniu 30 września 2015 roku Spółka została poinformowana, że w związku ze skorzystaniem z prawa poboru, nastąpi sprzedaż 108,906,190 akcji serii K po cenie 5,47 zł za jedną akcję.

W lipcu 2015 roku Spółka rozpoczęła budowę centrum handlowego Galeria Północna w Warszawie. W sierpniu 2015 roku Spółka podpisała umowę kredytową z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A., na sfinansowanie projektu Galeria Północna. Zobowiązanie składa się z kredytu budowlanego w wysokości do 494 mln PLN (116 mln EUR) oraz kredytu inwestycyjnego w wysokości do 639 mln PLN (150 mln EUR). (Przy określonym progu finansowym kredyt inwestycyjny może zostać podniesiony do wysokości 746 mln PLN (175 mln EUR).

W dniu 21 października 2015 roku zwiększenie kapitału zakładowego (w stosunku do uchwały wspólników z dnia 30 czerwca 2015) zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy w Warszawie. Spółka dokonała podwyższenia kapitału zakładowego z kwoty 35.131.028,80 zł do kwoty 46.021.647,80 złotych poprzez emisję 108.906.190 akcji zwykłych na okaziciela serii K Spółki o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda. W dniu 26 października 2015 roku, środki z emisji akcji na łączną kwotę 595.700.000 zł (140,1 mln euro) zostały otrzymane przez Spółkę.

W listopadzie 2015 roku Spółka nabyła biurowiec Duna Tower w Budapeszcie, na Węgrzech. Całkowity koszt nabycia wyniósł 222 mln PLN (53,1 mln EUR). Duna Tower znajduje się w 13 dzielnicy Budapesztu i jest wynajmowana przez międzynarodowych najemców. GTC zamierza kontynuować działalność leasingową poprzez modernizację nieruchomości i poprawę jej wykorzystania.

W grudniu 2015 roku Spółka nabyła pozostałe 41,1% w BCG (właściciel firmy, która jest właścicielem budynku biurowego City Gate w Bukareszcie) za łączną kwotę 77 mln PLN (18,1 mln EUR).

Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej wzrósł o 23 mln PLN (5,4 mln EUR).

24. Umowy z podmiotem uprawnionym do wykonania audytu sprawozdań finansowych

Dnia 31 marca 2015 r. Spółka zawarła umowę z Ernst & Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie, Rondo ONZ 1 (00-124 Warszawa), na wykonanie badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 r.

Poniższe zestawienie przedstawia listę usług świadczonych przez Ernst & Young oraz wynagrodzenie za usługi w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2015 r. i 31 grudnia 2014 r.

	Za rok zakończony	
	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
	PLN	PLN
Za badanie i przegląd sprawozdań finansowych	705	720
Usługi doradztwa podatkowego i inne usługi doradcze	40	138
Razem	745	858

25. Inne oświadczenia

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 16 marca 2016 roku.