

**SKONSOLIDOWANY RAPORT ŚRÓDROCZNY  
GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S. A.  
ZA OKRES 3 MIESIECY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2016 R.**

Miejsce i data publikacji: Warszawa 12 maja 2016 r.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.  
ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2016 R.**

## **Spis treści**

Punkt 1. Wprowadzenie .....	4
Punkt 2. Wybrane dane finansowe.....	6
Punkt . 3. Prezentacja Grupy .....	7
Punkt 3.1. Ogólne informacje na temat Grupy .....	7
Punkt 3.2. Struktura organizacyjna Grupy.....	7
Punkt 4.3. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy.....	8
Punkt 4. Główne wydarzenia .....	8
Punkt 5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych .....	9
<i>Punkt 5.1. Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne .....</i>	<i>9</i>
Punkt 5.2. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne.....	11
Punkt 5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami .....	11
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 31 marca 2016 r. i 31 grudnia 2015 r.....	13
Punkt 5.5. Skonsolidowany rachunek zysków i strat .....	13
Punkt 5.5.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat .....	13
Punkt 5.5.2. Porównanie wyników finansowych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 r. z tym samym okresem roku 2015.....	15
Punkt 5.6. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych.....	16
Punkt 5.6.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.....	16
Punkt 5.6.2. Analiza przepływów pieniężnych .....	18
Punkt 5.7. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe .....	19
Punkt 6. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych.....	19
Punkt 7. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanych .....	19
Punkt 8. Akcjonariusze posiadający, bezpośrednio lub pośrednio, istotny udział w kapitale zakładowym .....	19
Punkt 9. Akcje GTC w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej.....	20
Punkt 10. Znaczące transakcje z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż warunki rynkowe .....	21
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.....	21

## Punkt 1. Wprowadzenie

Grupa GTC jest wiodącym deweloperem i zarządcą nieruchomości komercyjnych w regionie Europy Środkowej, Wschodniej i Południowej, prowadzącym działalność w Polsce, Rumunii, Chorwacji, Serbii, Bułgarii i na Węgrzech. Dodatkowo Grupa posiada grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną na Ukrainie i w Rosji oraz prowadzi działalność w Czechach poprzez swoje podmioty stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia (*joint ventures*) realizowane z innymi podmiotami. Grupa powstała w 1994 r. i prowadzi działalność na rynku nieruchomości od powstania.

Portfel nieruchomości Grupy obejmuje: (i) ukończone nieruchomości komercyjne; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną lub na sprzedaż, (iv) projekty i grunty mieszkaniowe.

Od momentu powstania do dnia 31 marca 2016 r. Grupa (i) wybudowała około 950 tysięcy m kw. powierzchni komercyjnej i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej, (ii) sprzedała około 430 tysięcy m kw. powierzchni w ukończonych nieruchomościach komercyjnych i około 299 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej oraz (iii) nabyła około 46 tysięcy m kw. powierzchni w ukończonych nieruchomościach komercyjnych.

Na dzień 31 marca 2016 r. portfel nieruchomości Grupy obejmował:

- 25 ukończonych nieruchomości komercyjnych, w tym 21 nieruchomości biurowych i 4 nieruchomości handlowych o łącznej powierzchni wynoszącej około 526 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 502 tysięcy m kw.;
- 3 nieruchomości w budowie, w tym dwa projekty biurowe i centrum handlowe, o łącznej powierzchni około 90 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 90 tysięcy m kw. powierzchni;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną o powierzchni wynoszącej około 902 tysięcy m kw.;
- projekty mieszkaniowe oraz grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o powierzchni wynoszącej około 331 tys. m kw., oraz
- trzy nieruchomości przeznaczone na sprzedaż, w tym dwie nieruchomości komercyjne (Galleria Arad i Galleria Piatra Neamt w Rumunii) i grunty w Polsce.

Na dzień 31 marca 2016 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 5.930.515 zł, przy czym: (i) ukończone nieruchomości komercyjne Grupy stanowiły 78% tej wartości; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie 10%; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną lub na sprzedaż – 9%; (iv) projekty i grunty mieszkaniowe – 2%. Na podstawie oceny Grupy około 97% portfela nieruchomości stanowią kluczowe projekty, a pozostałe 3% stanowią projekty niezwiązane z działalnością podstawową Grupy, w tym aktywa przeznaczone na sprzedaż i projekty mieszkaniowe.

Na dzień 31 marca 2016 r. nieruchomości wchodzące w skład portfela Grupy na największych trzech rynkach, tj. w Polsce, na Węgrzech i w Rumuni, stanowiły odpowiednio 41%, 19% i 13% całkowitej wartości księgowej wszystkich ukończonych nieruchomości komercyjnych.

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 położonej w Rosji, jak również działki pod projekt Ana Tower położonej w Rumunii.

Dodatkowo Grupa zarządza aktywami należącymi do podmiotów trzecich: budynkiem biurowym w Budapeszcie, trzema budynkami biurowymi w Warszawie oraz jednym budynkiem biurowym w Katowicach.

Akcje Spółki wchodzą w skład indeksu WIG30 na Warszawskiej Giełdzie Papierów wartościowych oraz wchodzą w skład indeksu Dow Jones STOXX Eastern Europe 300 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 i PLGTC0000177; "Sprawozdanie" odnosi się do Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej przygotowanego zgodnie z art. 87 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 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, 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.

Grupa publikuje istotne czynniki ryzyka, które mogą spowodować, że jej rzeczywiste wyniki będą się znacznie różnić od jej oczekiwań w Punkcie 3 "Kluczowe czynniki ryzyka" Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r, w Punkcie 5 "Omówienie danych operacyjnych i finansowych" niniejszego Sprawozdania i w innych miejscach w niniejszym Sprawozdaniu. Powyższe ostrzeżenia dotyczą wszystkich

wypowiedzi opublikowanych przez Grupę lub osoby działające w imieniu Grupy. Gdy Grupa wskazuje, że zdarzenie, warunki i okoliczności mogą lub mogłyby mieć negatywny wpływ na Grupę, oznacza to wpływ na jej działalność, sytuację finansową i wyniki działalności.

## Punkt 2. Wybrane dane finansowe

Poniższe tabele przedstawiają wybrane historyczne dane finansowe Grupy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 r. i 2015 r. Historyczne informacje finansowe powinny być interpretowane w połączeniu z Punktem 5 "Omówienie danych operacyjnych i finansowych" oraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 r. (łącznie z jego notami). Grupa prezentuje dane finansowe zgodnie z MSSF pochodzące ze zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 r.

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w Euro zostały zaczerpnięte ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 r. przygotowanego w Euro zgodnie z MSSF.

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

(w tys.)	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca			
	2016 r.		2015 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Skonsolidowany rachunek wyników</b>				
Przychody operacyjne	134.338	30.810	123.865	29.596
Koszty operacyjne	(41.025)	(9.409)	(40.119)	(9.586)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	93.313	21.401	83.746	20.010
Koszty sprzedaży	(2.734)	(627)	(2.193)	(524)
Koszty administracyjne	(11.746)	(2.694)	(10.086)	(2.410)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości aktywów i projektów mieszaniowych netto	31.740	7.436	(1.562)	(382)
Udział w zysku /(stracie) jednostek stowarzyszonych oraz jednostkach współzależnych	(2.106)	(483)	(6.721)	(1.606)
Koszty finansowe netto	(27.387)	(6.281)	(34.566)	(8.259)
Zysk za okres	70.643	16.339	33.003	7.867
Zysk na jedną akcję (nie w tys.)	0.15	0,036	0,10	0,02
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w tys.)	460.216.478	460.216.478	351.310.288	351.310.288
<b>Skonsolidowane przepływy środków pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	76.767	17.606	81.537	19.482
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w)działalności inwestycyjnej	(391.054)	(89.687)	23.657	5.650
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	94.638	20.824	(113.812)	(27.194)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	503.701	118.007	329.533	80.590

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Na dzień 31 marca 2016 r.		Na dzień 31 grudnia 2015 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Nieruchomości inwestycyjne	5.767.163	1.351.130	5.491.066	1.288.529
Zapasy	12.570	2.945	13.471	3.161
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	503.701	118.007	722.205	169.472
Aktywa łącznie	6.769.226	1.585.893	6.646.024	1.559.550
Zobowiązania długoterminowe	3.581.939	839.176	3.438.897	806.969
Zobowiązania krótkoterminowe	461.359	108.087	559.871	131.379
Kapitał własny	2.725.928	638.630	2.647.256	621.202
Kapitał podstawowy	46.022	10.410	46.022	10.410

### Punkt . 3. Prezentacja Grupy

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

Grupa GTC jest wiodącym deweloperem i zarządcą nieruchomości komercyjnych w regionie Europie Środkowej, Wschodniej i Południowej, prowadzącym działalność w Polsce, Rumunii, Chorwacji, Serbii, Bułgarii i na Węgrzech. Dodatkowo Grupa posiada grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną na Ukrainie i w Rosji oraz prowadzi działalność w Czechach poprzez swoje podmioty stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia (*joint ventures*) realizowane z innymi podmiotami. Grupa powstała w 1994 r. i prowadzi działalność na rynku nieruchomości od powstania.

Portfel nieruchomości Grupy obejmuje: (i) ukończone nieruchomości komercyjne; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną lub na sprzedaż, (iv) projekty i grunty mieszkaniowe.

Od momentu powstania do dnia 31 marca 2016 r. Grupa (i) wybudowała około 950 tysięcy m kw. powierzchni komercyjnej i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej, (ii) sprzedała około 430 tysięcy m kw. powierzchni w ukończonych nieruchomościach komercyjnych i około 299 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej oraz (iii) nabyła około 46 tysięcy m kw. powierzchni w ukończonych nieruchomościach komercyjnych.

Na dzień 31 marca 2016 r. portfel nieruchomości Grupy obejmował:

- 25 ukończonych nieruchomości komercyjnych, w tym 21 nieruchomości biurowych i 4 nieruchomości handlowych o łącznej powierzchni wynoszącej około 526 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 502 tysięcy m kw.;
- 3 nieruchomości w budowie, w tym dwa projekty biurowe i centrum handlowe, o łącznej powierzchni około 90 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 90 tysięcy m kw. powierzchni;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną o powierzchni wynoszącej około 902 tysięcy m kw.;
- projekty mieszkaniowe oraz grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o powierzchni wynoszącej około 331 tys. m kw., oraz
- trzy nieruchomości przeznaczone na sprzedaż, w tym dwie nieruchomości komercyjne (Galleria Arad i Galleria Piatra Neamt w Rumunii) i grunty w Polsce.

Na dzień 31 marca 2016 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 5.930.515 zł, przy czym: (i) ukończone nieruchomości komercyjne Grupy stanowiły 78% tej wartości; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie 10%; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną lub na sprzedaż – 9%; (iv) projekty i grunty mieszkaniowe – 2%. Na podstawie oceny

Grupy około 97% portfela nieruchomości stanowią kluczowe projekty, a pozostałe 3% stanowią projekty niezwiązane z działalnością podstawową Grupy, w tym aktywa przeznaczone na sprzedaż i projekty mieszkaniowe.

Na dzień 31 marca 2016 r. nieruchomości wchodzące w skład portfela Grupy na największych trzech rynkach, tj. w Polsce, na Węgrzech i w Rumuni, stanowiły odpowiednio 41%, 19% i 13% całkowitej wartości księgowej wszystkich ukończonych nieruchomości komercyjnych.

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 położonej w Rosji, jak również działki pod projekt Ana Tower położonej w Rumunii.

Dodatkowo Grupa zarządza aktywami należącymi do podmiotów trzecich: budynkiem biurowym w Budapeszcie, trzema budynkami biurowymi w Warszawie oraz jednym budynkiem biurowym w Katowicach.

Akcje Spółki wchodzą w skład indeksu WIG30 na Warszawskiej Gieldzie Papierów wartościowych oraz wchodzą w skład indeksu Dow Jones STOXX Eastern Europe 300 Index.

Siedziba Spółki Globe Trade Centre S.A. znajduje się w Warszawie, przy ulicy Wołoskiej 5.

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

Struktura Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre jest przedstawiona w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r. w *Nocie 7 Inwestycje w podmiotach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych*.

W strukturze Grupy wystąpiły następujące zmiany w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r.:

- GTC S.A. dokonało zakupu znaczącej ilości udziałów spółki GTC Real Estate Investments.
- Dokonano połączenia węgierskich spółek Immo Buda Kft oraz Szemi Ingtatlan Ltd, które po połączeniu przyjęły nazwę Albertfalva Kft.
- Węgierska spółka GC Renaissance Plaza Kft dokonała zmiany nazwy na GTC White House Kft.
- Założono spółkę VRK Tower Kft (Węgry).
- Zlikwidowano spółkę Galeria Ikonov GmbH (Austria).

### **Punkt 4.3. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółką i Grupy**

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

### **Punkt 4. Główne wydarzenia**

Następujące wydarzenia miały miejsce w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2015 r.:

W dniu 28 Stycznia 2016 r. Grupa nabyła budynek biurowy Pixel w Poznaniu. Biurowiec jest w całości wynajęty przez renomowanych najemców. Spółka zamierza kontynuować działalność związaną z wynajmem biurowca, który stanie się częścią portfela generującego przychody Grupy GTC. Cena netto zakupu nieruchomości oraz innych praw i aktywów ruchomych objętych umową wynosiła EUR 32.217.

W dniu 30 marca 2016 r. został sporządzony wspólny plan transgranicznego połączenia przez przejęcie GTC SA z zależną od niej spółką kapitałową prawa holenderskiego pod firmą GTC RH B.V. siedzibą w Amsterdamie (dalej: „GTC RH B.V.”), w której kapitale zakładowym Spółka posiada 100% udziałów. Podpisanie Planu Połączenia przez Zarząd GTC SA jest równoznaczne z podjęciem decyzji o zamiarze transgranicznego połączenia GTC SA z GTC RH B.V. przez przejęcie.

W dniu 30 marca 2016 r. został sporządzony wspólny plan transgranicznego połączenia przez przejęcie GTC SA z zależną od niej spółką kapitałową prawa holenderskiego pod firmą GTC Real Estate Investments Ukraine B.V. z siedzibą w Amsterdamie



(dalej: „GTC REIU”), w której kapitale zakładowym Spółka posiada 100% udziałów. Podpisanie Planu Połączenia przez Zarząd GTC SA jest równoznaczne z podjęciem decyzji o zamiarze transgranicznego połączenia GTC SA z GTC REIU przez przejęcie.

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

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

#### ***Czynniki ogólne mające wpływ na wyniki operacyjne i finansowe***

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 krajach, w których 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 3 miesięcy zakończonych w dniu 31 marca 2016 r. i 2015 r. odpowiednio 67% i 65% przychodów Grupy pochodziło z wynajmu powierzchni, które zależą w dużym stopniu od stawek czynszu za m<sup>2</sup> 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. W okresie 3 miesięcy zakończonych w dniu 31 marca 2016 r. oraz 2015 r. odpowiednio po 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 wpływają jej przychody z tytułu sprzedaży mieszkań, które w okresie 3 miesięcy zakończonym w dniu 31 marca 2016 r. oraz w dniu 31 marca 2015 r., wynosiły odpowiednio 12% i 10% 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, stopy powierzchni niewynajętej, łącznej wielkości Portfela Nieruchomości Grupy, 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 warunków 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 zysk z tytułu aktualizacji wartości aktywów oraz utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych w wysokości 7.436 EUR i stratę w wysokości 382 EUR w, odpowiednio, okresie 3 miesięcy zakończonym w dniu 31 marca 2016 r. i w dniu 31 marca 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 Spółkę są wyrażone w złotych i oprocentowane w powiązaniu ze stopą WIBOR. Na dzień 31 grudnia 2015 r. szacunkowo 58% wartości kredytów Grupy jest zabezpieczonych transakcjami hedgingowymi. Wzrosty stóp procentowych zazwyczaj zwiększają koszty finansowania ponoszone przez Grupę. Np. wzrost stopy procentowej o 50 punktów bazowych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r. zwiększyłby koszty z tytułu odsetek Grupy za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2015 r. o około 1.115 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 Nieruchomości Grupy. Z drugiej strony wzrost stóp procentowych zazwyczaj ma niekorzystny wpływ na wycenę nieruchomości Grupy, co może prowadzić do konieczności ujęcia straty z tytułu aktualizacji wartości lub utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych, 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. 0,076% na dzień 2 stycznia 2015 r. oraz -0,132 na dzień 4 stycznia 2016 r. (EURIBOR dla depozytów trzymiesięcznych).

## **Wpływ zmian kursów walut obcych**

Za okresy 3 miesięcy zakończone w dniu 31 marca 2016 r. i 31 marca 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 polskich złotych, bułgarskich lewach, czeskich koronach, chorwackich kunach, węgierskich forintach, rumuńskich lejach i serbskich dinarach. W szczególności znacząca część kosztów finansowych ponoszonych przez Grupę obejmuje: (i) oprocentowanie obligacji wyemitowanych przez Grupę w polskich złotych 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 Zależne, 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 i 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**

W grudniu 2015 r. Grupa nabyła pozostałe 41,1% w BCG (właściciel firmy, która jest właścicielem budynku biurowego City Gate w Bukareszcie) za łączną kwotę 77.167 zł (EUR 18.108). Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej wzrósł o 23.049 zł (EUR 5.400).

W dniu 28 stycznia 2016 r., Grupa nabyła budynek biurowy Pixel w Poznaniu. Biurowiec jest w całości wynajęty przez renomowanych najemców. Spółka zamierza kontynuować działalność związaną z wynajmem biurowca, który stanie się częścią portfela generującego przychody Grupy GTC. Cena netto za nieruchomość oraz inne prawa i aktywa ruchome objęte Umową wynosi EUR 32.217.

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

Grupa nie publikowała prognoz na pierwszy kwartał lub pełen rok finansowy 2016.

## **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 31 marca 2016 r. i 31 grudnia 2015 r.**

Wartość aktywów ogółem wzrosła o 123.202 zł i wynosiła 6.769.226 zł na dzień 31 marca 2016 r. Wzrost ten wynikał ze wzrostu wartości nieruchomości inwestycyjnych częściowo skompensowanego spadkiem wartości środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

##### **Aktywa**

Wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 276.097 zł (lub 5%) do 5.767.163 zł na dzień 31 marca 2016 r. w porównaniu do 5.491.066 zł na dzień 31 grudnia 2015 r. głównie w wyniku zakupu budynku biurowego Pixel oraz działki w Budapeszcie za 189.799 zł, inwestycji w wysokości 84.592 zł głównie w centrum handlowe Galeria Północna w Warszawie, budynek biurowy University Business Park II w Łodzi oraz budynek biurowy Fortyone w Belgradzie, jak również rozpoznania zysku z aktualizacji wyceny tych projektów.

Wartość aktywów przeznaczonych na sprzedaż w wysokości 47.021 zł na dzień 31 marca 2016 r. uwzględniała Gallerie Arad oraz Gallerie Piatra Neamt i grunty w Polsce, które są objęte wstępnymi umowami sprzedaży.

Wartość należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków wzrosła o 54.849 zł do 76.093 zł na dzień 31 marca 2016 r. w porównaniu do 21.244 zł na dzień 31 grudnia 2015 r., głównie w wyniku zapłacenia podatku VAT od transakcji zakupu budynku Pixel oraz inwestycji budowlanych.

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów spadła o 218.503 zł (30%) do 503.701 zł na dzień 31 marca 2016 r. w porównaniu do 722.205 zł na dzień 31 grudnia 2015 r. głównie w wyniku działalności inwestycyjnej.

##### **Pasywa**

Wartość kredytów i obligacji wzrosła o 101.254 zł do 3.250.980 zł na dzień 31 marca 2016 r. w porównaniu do 3.149.726 zł na dzień 31 grudnia 2015 r., głównie w wyniku zaciągnięcia nowych kredytów w wysokości 211.286 zł na zakup budynku biurowego Pixel oraz budowę Galerii Północnej i refinansowania budynku biurowego GTC House, co zostało częściowo skompensowane spłatą istniejących kredytów w wysokości 140.149 zł.

Wartość instrumentów pochodnych wzrosła o 5.387 zł do 26.477 zł na dzień 31 marca 2016 r. w porównaniu do 21.090 zł na dzień 31 grudnia 2015 r., głównie w wyniku zmian krzywej stóp procentowych.

##### **Kapitał własny**

Wartość kapitałów wzrosła o 78.672 zł (lub 3%) do 2.725.928 zł na dzień 31 marca 2016 r. w porównaniu do 2.647.256 zł na dzień 31 grudnia 2015 r., głównie w wyniku wzrostu zysków zatrzymanych o 71.080 zł do 83.944 zł na dzień 31 marca 2016 r.

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

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

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

Przychody z działalności operacyjnej obejmują:

- przychody z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych, które składają 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 na wszystkie koszty związane z usługami zarządzania świadczonymi dla poszczególnych najemców w nieruchomościach Grupy - koszty usług powinny być pokryte przychodami z tytułu usług; oraz
- koszty własne 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
- 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 odroczone. 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 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 r. z tym samym okresem roku 2015.**

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

Przychody z działalności operacyjnej wzrosły o 10.473 zł i wyniosły 134.338 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 r. Przychody ze sprzedaży domów i mieszkań wzrosły o 3.624 zł i wyniosły 16.133 zł. Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług wzrosły o 6.849 zł i wyniosły 118.205 zł w wyniku nabycia Duna Tower i Pixel, częściowo skompensowanego sprzedażą Centrum Biurowego Kazimierz, Gallerii Buzau i Avenue Mall Osijek w 2015 r.

#### ***Koszty operacyjne***

Koszty operacyjne wzrosły o 906 zł i wyniosły 41.025 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 r. Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych wzrósł o 1.692 zł i wyniósł 12.549 zł, w następstwie rozpoznania kosztu wynikającego ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych w Rumunii i Polsce. Koszty z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług spadły o 786 zł i wyniosły 28.476 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 r. w wyniku sprzedaży Centrum Biurowego Kazimierz, Gallerii Buzau i Avenue Mall Osijek w 2015 r.

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

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł o 9.567 zł i wyniósł 93.313 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 r. Zysk brutto z wynajmu i usług wzrósł o 7.635 zł i wyniósł 89.729 zł. Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 r. wyniosła 76% w porównaniu do 74% za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2015 r. Zysk brutto ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 r. wzrósł o 1.932 zł i wyniósł 3.584 zł. Marża brutto ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 r. wyniosła 22% w porównaniu do 13% za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2015 r.

#### ***Koszty sprzedaży***

Koszty sprzedaży wzrosły o 514 zł i wyniosły 2.734 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 r., w porównaniu do 2.193 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2015 r.

#### ***Koszty administracyjne***

Koszty administracyjne, po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego, wzrosły o 1.743 zł i wyniosły 11.515 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 r. Dodatkowo, rozpoznano koszty z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie

akcji fantomowych w wysokości 231 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 r. wobec 314 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2015 r.

#### **Zysk/(strata) z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych**

Zysk netto z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów, utraty wartości inwestycji, nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 r. wyniósł 31.740 zł w porównaniu do straty w wysokości 1.562 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2015 r. i wynikał z rozpoznania zysku z aktualizacji wyceny aktywów w budowie.

#### **Pozostałe przychody/(koszty) netto**

Pozostałe koszty netto, związane z bankiem ziemi, wyniosły 1.766 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 r. w porównaniu z przychodami netto w wysokości 1.766 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2015 r.

#### **Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych**

Zysk z tytułu różnic kursowych wyniósł 1.278 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 r. w porównaniu do straty z tytułu różnic kursowych w wysokości 14.451 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2015 r.

#### **Koszty finansowe netto**

Koszty finansowe netto spadły o 7.179 zł i wyniosły 27.387 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 r. wobec 34.566 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2015 r. Spadek ten wynikał głównie z refinansowania oraz obniżenia zadłużenia, restrukturyzacji kredytów oraz spłaty kredytów na projekty sprzedane. Dodatkowym czynnikiem spadkowym była zmiana strategii w zakresie wykorzystania instrumentów zabezpieczających typu hedge, co pozwoliło na wykorzystanie niskiego poziomu stopy EURIBOR co z kolei spowodowało spadek średniej efektywnej stopy procentowej dla kredytów Grupy do poziomu 3,4% w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r. w porównaniu do 4,3% w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2015 r.

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

Udział w stratach jednostek stowarzyszonych wyniósł 2.106 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r. w porównaniu do straty w wysokości 6.721 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2015 r. i wynikał głównie ze kosztów finansowych poniesionych na skutek prowadzenia działalności w Czechach, na Ukrainie i w Rosji.

#### **Podatek dochodowy**

Podatek dochodowy za okres 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r. wyniósł 9.949 zł i zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 3.580 zł oraz podatek odroczony w wysokości 6.396 zł.

#### **Zysk netto**

Zysk netto w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r. wyniósł 70.643 zł w porównaniu do 33.003 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2015 r. głównie na skutek rozpoznania zysku z aktualizacji wartości aktywów i projektów mieszkaniowych w wysokości 31.740 zł w połączeniu ze znaczącym spadkiem kosztów finansowych netto.

### **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 obejmujące wpływy pieniężne 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. Analiza przepływów pieniężnych

Poniższa tabela przedstawia rachunek przepływów pieniężnych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 r. i 2015 r.:

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2015
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:</b>		
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>76.767</b>	<b>81.537</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:</b>		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	(138.166)	(18.038)
Zakup nieruchomości inwestycyjnych	(140.529)	
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną	12.091	40.613
Nabycie udziału mniejszościowego	(78.955)	
VAT/tax od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(46.044)	
Pozostałe pożyczki, odsetki i podobne koszty	549	1.082
<b>Środki pieniężne netto z / (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej</b>	<b>(391.054)</b>	<b>23.657</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	215.738	4.926
Splata obligacji, pożyczek i kredytów długoterminowych	(102.730)	(80.912)
Odsetki zapłacone	(26.240)	(30.460)
Koszty pozyskania kredytów	(1.099)	
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	8.969	(7.366)
<b>Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej</b>	<b>94.638</b>	<b>(113.812)</b>
Różnice kursowe z przeliczenia	1.145	(7.364)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(218.504)	(15.982)
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu/roku</b>	<b>722.205</b>	<b>345.515</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu/roku</b>	<b>503.701</b>	<b>329.533</b>

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wyniosły 76.767 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r., w porównaniu do 81.537 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2015 r., przede wszystkim w wyniku wzrostu o 18.319 zł stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2015 r. w porównaniu do spadku o 1.086 zł w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2016 r.

Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wyniosły 391.054 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r., w porównaniu do 23.657 zł przepływów pieniężnych z działalności inwestycyjnej w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2015 r. Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wynikały głównie z inwestycji w budynki biurowe i komercyjne w budowie w wysokości 138.166 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r., co związane jest głównie z inwestycjami poniesionymi na biurowiec Fortyone (Belgrad, Serbia), biurowiec University Business Park (Łódź, Polska) i Galerię Północną (Warszawa, Polska) oraz inwestycjami na zakup budynków komercyjnych w wysokości 140.529 zł (zakup Pixel) oraz inwestycji poniesionych na wykupienie udziałów mniejszościowych w budynku City Gate w wysokości 78.955 zł.

Przepływy pieniężne z działalności finansowej wyniosły 94.638 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r., w porównaniu do 113.812 zł przepływów pieniężnych wykorzystanych w działalności finansowej za okres 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2015 r., i głównie składały się z wpływów z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych

w wysokości 215.738 zł, częściowo skompensowanych przez spłatę obligacji, pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 102.730 zł oraz odsetek zapłaconych w wysokości 26.240 zł.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 marca 2016 r. wyniosły 503.701 zł, w porównaniu do 329.533 zł na dzień 31 marca 2015 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 31 marca 2016 r. Grupa posiada środki pieniężne i ich ekwiwalenty w wysokości 503.701 zł. W trzecim kwartale 2015 r. Spółka podniosła kapitał poprzez emisję akcji. Wpływy z emisji wyniosły 595.717 zł. Grupa stara się efektywnie zarządzać wszystkimi swoimi zobowiązaniami i obecnie sprawdza swoje plany finansowania związane z: (i) budową i nabyciem nieruchomości komercyjnych, (ii) obsługą długu istniejącego portfela aktywów oraz (iii) wydatkami inwestycyjnymi. Takie finansowanie opiera się o dostępną gotówkę, zysk operacyjny, sprzedaż aktywów i refinansowanie.

Na dzień 31 marca 2016 r., zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 3.581.939 zł, w porównaniu do 3.438.897 zł na dzień 31 grudnia 2015 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 31 marca 2016 r. wynosiło 3.250.980 zł, w porównaniu do 3.149.726 zł na dzień 31 grudnia 2015 r. Kredyty i pożyczki Grupy są denominowane głównie w euro. Obligacje korporacyjne, są denominowane w złotych.

Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) Grupy wyniósł 43,2% na dzień 31 marca 2016 r., w porównaniu do 39,4% na dzień 31 grudnia 2015 r. Strategia Grupy zakłada utrzymanie tego wskaźnika w okolicach 50%.

Na dzień 31 marca 2016 r. 63% 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 2015 r. Grupa nie udzieliła żadnych nowych kredytów swoim jednostkom zależnym, stowarzyszonym i współzależnym.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 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**

Spółka udzieliła gwarancji na rzecz osób trzecich w celu zabezpieczenia przekroczenia kosztów budów oraz pożyczek spółek zależnych. Na dzień 31 marca 2016 r. udzielone gwarancje wyniosły 315.862 zł (74.000 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 otrzymanego w dniu 18 grudnia 2015 r. o podwyższeniu udziału 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 49/2015).

<b>Akcjonariusz</b>	<b>Liczba akcji</b>	<b>% kapitału akcyjnego</b>	<b>Liczba głosów</b>	<b>% głosów</b>
LSREF III GTC Investments B.V. <sup>1</sup>	275.049.658	59,77%	275.049.658	59,77%
OFE PZU Złota Jesień	46.045.798	10,01%	46.045.798	10,01%
AVIVA OFE Aviva BZ WBK	32.922.901	7,15%	32.922.901	7,15%
Pozostali	106.198.121	23,07%	106.198.121	23,07%
<b>Razem</b>	<b>460.216.478</b>	<b>100,00%</b>	<b>460.216.478</b>	<b>100,00%</b>

<sup>1</sup> LSREF III GTC Investments B.V. jest spółką powiązaną z Lone Star Real Estate Partners III L.P.

## **Punkt 9. Akcje GTC w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej**

### **Akcje posiadane przez członków Zarządu**

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Zarządu na dzień 12 maja 2016 r., będący dniem publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu rocznego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r.) w dniu 17 marca 2016 r.

Informacje przedstawione w tabeli zostały ujawnione na podstawie informacji uzyskanych od członków naszej Zarządu na podstawie art. 160 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej

<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Liczba akcji na dzień 12 maja 2016 r. (nie w tys.)</b>	<b>Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)</b>	<b>Zmiana od 17 marca 2016 r. (nie w tys.)</b>
Thomas Kurzmann	0	0	Bez zmian
Erez Boniel	143.500	14.350	Bez zmian
<b>Razem</b>	<b>143.500</b>	<b>14.350</b>	

### **Akcje fantomowe posiadane przez członków Zarządu**

Poniższa tabela przedstawia akcje fantomowe, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Zarządu na dzień 31 marca 2016 r., oraz zmiany w ich posiadaniu od dnia 31 grudnia 2015 r. Sposób rozliczenia akcji fantomowych przyznanych członkom Zarządu ustalonych przez Radę Nadzorczą.

<b>Członek Zarządu</b>	<b>Saldo na dzień 31 marca 2016 r.</b>	<b>Zmiana od dnia 31 grudnia 2015 r.</b>
Thomas Kurzmann	512.000	Be zmian
Erez Boniel	0	Be zmian

### **Akcje posiadane przez członków Rady Nadzorczej**

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Rady Nadzorczej na dzień 12 maja 2016 r., będący dniem publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu rocznego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r.) w dniu 17 marca 2016 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.

<b>Członek Rady Nadzorczej</b>	<b>Liczba akcji na dzień 12 maja 2016 r. (nie w tys.)</b>	<b>Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)</b>	<b>Zmiana od 17 marca 2016r. (nie w tys.)</b>
Alexander Hesse	0	0	Bez zmian
Philippe Couturier	0	0	Bez zmian
Michael Damnitz	0	0	Bez zmian
Jan Düdden	0	0	Bez zmian
Mariusz Grendowicz	10.158	1.016	Bez zmian
Jarosław Karasiński	0	0	Bez zmian
Marcin Murawski	0	0	Bez zmian
Katharina Schade	0	0	Bez zmian
<b>Razem</b>	<b>10.158</b>	<b>1.016</b>	

**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**

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

**GLOBE TRADE CENTRE S.A.**

**NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY  
ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2016 ROKU  
WRAZ Z RAPORTEM Z PRZEGLĄDU NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO  
REWIDENTA**

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**  
**na dzień 31 marca 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Nota	31 marca 2016 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2015 <i>(badane)</i>
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	10	5.767.163	5.491.066
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	11	103.761	114.093
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	9	95.651	98.300
Rzeczowe aktywa trwałe		4.998	4.560
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		3.026	2.757
Pozostałe aktywa trwałe		2.429	1.645
		<b>5.977.028</b>	<b>5.712.421</b>
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>47.021</b>	<b>25.356</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	11	12.570	13.471
Należności		25.670	23.460
Naliczone przychody		2.424	7.053
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków		76.093	21.244
Należności z tytułu podatku dochodowego		1.686	1.347
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		17.693	5.638
Depozyty krótkoterminowe		105.340	113.829
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		503.701	722.205
		<b>745.177</b>	<b>908.247</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>6.769.226</b>	<b>6.646.024</b>

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

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**  
**na dzień 31 marca 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Nota	31 marca 2016 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2015 <i>(badane)</i>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>			
Kapitał podstawowy		46.022	46.022
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		2.231.433	2.231.433
Kapitał zapasowy		(90.202)	(88.157)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(21.870)	(18.127)
Różnice kursowe z przeliczenia		558.341	554.157
Zyski zatrzymane		83.944	12.864
		<b>2.807.668</b>	<b>2.738.192</b>
Udziały niekontrolujące		(81.740)	(90.936)
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>2.725.928</b>	<b>2.647.256</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	12	2.938.209	2.807.238
Depozyty od najemców		26.942	26.600
Inne zobowiązania długoterminowe		19.703	19.692
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych		5.148	4.909
Instrumenty pochodne		16.160	11.740
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		575.777	568.718
		<b>3.581.939</b>	<b>3.438.897</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy		129.085	122.620
Zobowiązania związane z zakupem udziałów niekontrolujących		-	77.167
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	12	312.771	342.488
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		7.833	6.699
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		1.353	1.547
Instrumenty pochodne		10.317	9.350
		<b>461.359</b>	<b>559.871</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>6.769.226</b>	<b>6.646.024</b>

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



**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat**  
**za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Nota	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2016 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2015 <i>(niebadane)</i>
Przychody operacyjne	5	134.338	123.865
Koszty operacyjne	6	(41.025)	(40.119)
<b>Zysk brutto z działalności operacyjnej</b>		<b>93.313</b>	<b>83.746</b>
Koszty sprzedaży		(2.734)	(2.193)
Koszty administracyjne	8	(11.746)	(10.086)
Zysk/(Strata) z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	10	31.740	(1.562)
Utrata wartości projektów mieszkaniowych		-	-
Pozostałe przychody		1.814	5.282
Pozostałe koszty		(3.580)	(3.516)
<b>Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych</b>		<b>108.807</b>	<b>71.671</b>
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto		1.278	(14.451)
Przychody finansowe		2.485	2.959
Koszty finansowe		(29.872)	(37.525)
Udział w stracie jednostek stowarzyszonych oraz jednostek współzależnych		(2.106)	(6.721)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>80.592</b>	<b>15.933</b>
Podatek dochodowy		(9.949)	17.070
<b>Zysk za okres</b>		<b>70.643</b>	<b>33.003</b>
<b>Przypadający:</b>			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		71.080	34.622
Akcjonariuszom niekontrolującym		(437)	(1.619)
Zysk na jedną akcję (w PLN)	14	0,15	0,10

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

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów**  
**za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2016 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2015 <i>(niebadane)</i>
<b>Zysk za okres</b>	<b>70.643</b>	<b>33.003</b>
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	(4.486)	1.450
Podatek dochodowy	743	(275)
<b>Zysk/(strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających</b>	<b>(3.743)</b>	<b>1.175</b>
Różnice kursowe z przeliczenia transakcji zagranicznych	4.184	(64.513)
<b>Całkowity zysk/(strata) za okres, netto do przeniesienia na zysk lub stratę w następnych okresach</b>	<b>71.084</b>	<b>(30.335)</b>
<b>Przypadający:</b>		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	71.521	(39.977)
Akcjonariuszom niekontrolującym	(437)	9.642

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

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym**  
**za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2016 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
<b>Saldo na 1 stycznia 2016 roku</b>	<b>46.022</b>	<b>2.231.433</b>	<b>(88.157)</b>	<b>(18.127)</b>	<b>554.157</b>	<b>12.864</b>	<b>2.738.192</b>	<b>(90.936)</b>	<b>2.647.256</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	(3.743)	4.184	-	441	-	441
Zysk/(strata) za okres zakończony 31 marca 2016 roku	-	-	-	-	-	71.080	71.080	(437)	70.643
<b>Całkowity dochód / (strata) za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3.743)</b>	<b>4.184</b>	<b>71.080</b>	<b>71.521</b>	<b>(437)</b>	<b>71.084</b>
Nabycie udziałów niekontrolujących	-	-	1.321	-	-	-	1.321	9.633	10.954
Inne	-	-	(3.366)	-	-	-	(3.366)	-	(3.366)
<b>Saldo na 31 marca 2016 roku</b>	<b>46.022</b>	<b>2.231.433</b>	<b>(90.202)</b>	<b>(21.870)</b>	<b>558.341</b>	<b>83.944</b>	<b>2.807.668</b>	<b>(81.740)</b>	<b>2.725.928</b>
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem kapitał własny
<b>Saldo na 1 stycznia 2015 roku</b>	<b>35.131</b>	<b>1.657.028</b>	<b>33.335</b>	<b>(15.042)</b>	<b>552.562</b>	<b>(177.848)</b>	<b>2.085.166</b>	<b>(264.399)</b>	<b>1.820.767</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	281	(74.880)	-	(74.599)	11.261	(63.338)
Zysk/(strata) za okres zakończony 31 marca 2015 roku	-	-	-	-	-	34.622	34.622	(1.619)	33.003
<b>Całkowity dochód/ (strata) za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>281</b>	<b>(74.880)</b>	<b>34.622</b>	<b>(39.977)</b>	<b>9.642</b>	<b>(30.335)</b>
Inne	-	-	745	-	-	-	745	-	745
<b>Saldo na 31 marca 2015 roku</b>	<b>35.131</b>	<b>1.657.028</b>	<b>34.080</b>	<b>(14.761)</b>	<b>477.682</b>	<b>(143.226)</b>	<b>2.045.934</b>	<b>(254.757)</b>	<b>1.791.177</b>

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

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**  
**za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2016 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2015 <i>(niebadane)</i>
<b>PRZEPIŃYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:</b>		
Zysk brutto	80.592	15.933
<b>Korekty o pozycje:</b>		
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów/ utraty wartości aktywów	(31.740)	1.562
Udział w stracie (zysku) jednostek stowarzyszonych i współzależnych	2.106	6.721
Zysk na sprzedaży środków trwałych	9	(4.340)
Strata / (zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	(1.278)	14.083
Przychody finansowe	(2.485)	(2.959)
Koszty finansowe	29.872	37.525
Strata z płatności w formie akcji własnych	231	314
Amortyzacja	515	494
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego</b>	<b>77.822</b>	<b>69.333</b>
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(8.611)	(12.556)
Zmiana stanu zapasów	11.694	9.584
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	(4)	285
Zmiana depozytów od najemców	562	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(1.086)	18.319
<b>Przepiływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>80.377</b>	<b>84.965</b>
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(3.610)	(3.428)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>76.767</b>	<b>81.537</b>
<b>PRZEPIŃYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:</b>		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne w budowie	(138.166)	(18.038)
Zakup nieruchomości inwestycyjnych	(140.529)	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	12.091	40.613
Nabycie udziałów mniejszościowych	(78.955)	-
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(46.044)	-
Odsetki otrzymane	549	998
Pożyczki udzielone	-	84
<b>Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności inwestycyjnej</b>	<b>(391.054)</b>	<b>23.657</b>

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

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**  
**za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	<b>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2016</b>	<b>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2015</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:</b>		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	215.738	4.926
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(102.730)	(80.912)
Odsetki zapłacone	(26.240)	(30.460)
Koszty pozyskania kredytów	(1.099)	-
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	8.969	(7.366)
<b>Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej</b>	<b>94.638</b>	<b>(113.812)</b>
<b>Różnice kursowe z przeliczenia</b>	<b>1.145</b>	<b>(7.364)</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(218.504)</b>	<b>(15.982)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>722.205</b>	<b>345.515</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>503.701</b>	<b>329.533</b>

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

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

## **1. Podstawowa działalność**

Globe Trade Centre S.A. („Spółka” lub „GTC”) wraz ze swoimi jednostkami zależnymi („Grupa” lub „Grupa GTC”) jest międzynarodową korporacją działającą na rynku nieruchomości. Spółka została zarejestrowana w Warszawie 19 grudnia 1996 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 5. Spółka poprzez swoje jednostki zależne posiada udziały w spółkach nieruchomościowych o charakterze komercyjnym i mieszkaniowym w Polsce, na Węgrzech, w Rumunii, Serbii, Chorwacji, na Ukrainie, Słowacji, w Bułgarii, Rosji oraz w Czechach. W działalności spółek Grupy nie występuje sezonowość.

Głównym akcjonariuszem Spółki na dzień 31 marca 2016 roku jest LSREF III GTC Investments B.V. („LSREF III”) który jest w posiadaniu 275.049.658 akcji stanowiących 59,77% kapitału akcyjnego Spółki.

*Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym:*

W styczniu 2016 roku Spółka dokonała zakupu budynku biurowego Pixel w Poznaniu za kwotę 140,5 mln PLN (32,2 mln EUR). Cały budynek jest obecnie wynajmowany renomowanym klientom. Spółka nabyła nieruchomość w celu dalszego poszerzania portfolio nieruchomości należących do Grupy. Zakup został finansowany ze środków własnych spółki oraz z kredytu bankowego.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

## **2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończone 31 marca 2016 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.

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 2015 roku opublikowanym 16 marca 2016 roku. Śródroczny wynik finansowy nie jest wyznacznikiem dla określenia wyniku finansowego Grupy za cały rok obrotowy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy jest prezentowane w PLN, natomiast EUR jest walutą funkcjonalną Grupy. 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.

Skonsolidowane skrócone śródroczne 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.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

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

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku (opisane zostały w nocie 6 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2015 rok). Nie wprowadzono żadnych zmian oraz nie dokonano korekt w stosunku do danych przedstawionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2015 rok oraz w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2015 roku.

*Standardy opublikowane, które nie weszły jeszcze w życie*

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

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wydany w dniu 24 lipca 2014 roku (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później),
- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” wydany w dniu 30 stycznia 2014 roku (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później),
- MSSF 15 „Przychody z tytułu umów z klientami” wydany w dniu 28 maja 2014 roku (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub później),
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 41 „Rolnictwo”: Rośliny produkcyjne; wydane w dniu 30 czerwca 2014 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem; wydane w dniu 11 września 2014 roku (mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”: Jednostki inwestycyjne: zastosowanie wyjątku od konsolidacji; wydane 18 grudnia 2014 roku (mające zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku),
- Zmiany do MSR 12 Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikających z nierozliczonych strat podatkowych (opublikowano dnia 19 stycznia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później,
- Zmiany do MSR 7 Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji (opublikowano dnia 29 stycznia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później,
- Wyjaśnienia do MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami (opublikowano dnia 12 kwietnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

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 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

#### **4. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki, jej jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych.

W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2016 roku w strukturze grupy nastąpiły poniższe zmiany:

- GTC S.A. dokonało zakupu znaczącej ilości udziałów spółki GTC Real Estate Investments.
- Dokonano połączenia węgierskich spółek Immo Buda Kft oraz Szemi Ingatlan Ltd, które po połączeniu przyjęły nazwę Albertfalva Kft.
- Węgierska spółka GC Renaissance Plaza Kft dokonała zmiany nazwy na GTC White House Kft.
- Założono spółkę VRK Tower Kft (Węgry).
- Zlikwidowano spółkę Galeria Ikonov GmbH (Austria).

#### **5. Przychody operacyjne**

	<b>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2016</b>	<b>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2015</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Wynajem powierzchni biurowych i komercyjnych	89.790	83.729
Przychody z tytułu usług	28.415	27.627
Sprzedaż domów i mieszkań	16.133	12.509
	<b>134.338</b>	<b>123.865</b>

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

#### **6. Koszty operacyjne**

Koszty operacyjne obejmują następujące pozycje:

	<b>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2016</b>	<b>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2015</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Koszty z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług	28.476	29.262
Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych	12.549	10.857
	<b>41.025</b>	<b>40.119</b>

Globe Trade Centre S.A.

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 roku  
(w tysiącach PLN)

## 7. Analiza segmentowa

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”).

Segmenty operacyjne podzielone są według stref geograficznych, które posiadają cechy wspólne i odzwierciedlają charakter struktury sprawozdawczości zarządczej:

- Polska i Węgry,
- Stolice państw w krajach SEE (Rumunia, Serbia, Chorwacja, Słowacja),
- Pozostałe miasta w Bułgarii,
- Pozostałe miasta w Chorwacji,
- Pozostałe miasta w Rumunii.

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2016 roku (niebadane) i 31 marca 2015 roku (niebadane):

	Polska i Węgry		Stolice państw w krajach SEE		Bułgaria – pozostałe miasta		Chorwacja – pozostałe miasta		Rumunia – pozostałe miasta		Skonsolidowane	
	31 Marca 2016	31 Marca 2015	31 Marca 2016	31 Marca 2015	31 Marca 2016	31 Marca 2015	31 Marca 2016	31 Marca 2015	31 Marca 2016	31 Marca 2015	31 Marca 2016	31 Marca 2015
Powierzchnie biurowe i komercyjne	68.840	63.477	38.963	35.181	8.228	7.326	-	1.831	2.176	3.541	118.207	111.356
Powierzchnie mieszkalne	16	3.252	16.115	9.257	-	-	-	-	-	-	16.131	12.509
<b>Przychody razem</b>	<b>68.856</b>	<b>66.729</b>	<b>55.078</b>	<b>44.438</b>	<b>8.228</b>	<b>7.326</b>	<b>-</b>	<b>1.831</b>	<b>2.176</b>	<b>3.541</b>	<b>134.338</b>	<b>123.865</b>
Powierzchnie biurowe i komercyjne	14.624	13.234	9.688	8.751	2.485	2.029	-	1.615	1.679	3.633	28.476	29.262
Powierzchnie mieszkalne	13	2.386	12.536	8.471	-	-	-	-	-	-	12.549	10.857
<b>Koszty razem</b>	<b>14.637</b>	<b>15.620</b>	<b>22.224</b>	<b>17.222</b>	<b>2.485</b>	<b>2.029</b>	<b>-</b>	<b>1.615</b>	<b>1.679</b>	<b>3.633</b>	<b>41.025</b>	<b>40.119</b>
Wynik - powierzchnie biurowe i komercyjne	54.216	50.243	29.275	26.430	5.743	5.297	-	216	497	(92)	89.731	82.094
Wynik - Powierzchnie mieszkalne	3	866	3.579	786	-	-	-	-	-	-	3.582	1.652
<b>Wynik razem</b>	<b>54.219</b>	<b>51.109</b>	<b>32.854</b>	<b>27.216</b>	<b>5.743</b>	<b>5.297</b>	<b>0</b>	<b>216</b>	<b>497</b>	<b>(92)</b>	<b>93.313</b>	<b>83.746</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

**8. Koszty administracyjne**

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2016 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2015 <i>(niebadane)</i>
Koszty administracyjne	11.515	9.772
Koszty (przychody) z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji	231	314
	<b>11.746</b>	<b>10.086</b>

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

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

	31 marca 2016 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2015 <i>(badane)</i>
Czechy	63.233	66.015
Rosja	19.690	19.594
Inne	12.728	12.691
<b>Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych</b>	<b>95.651</b>	<b>98.300</b>

**10. 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:

	31 marca 2016 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2015 <i>(badane)</i>
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	4.630.527	4.499.002
Wartość godziwa nieruchomości w budowie	574.911	460.242
Nieruchomości inwestycyjne w budowie w cenie nabycia	561.725	531.822
<b>Razem</b>	<b>5.767.163</b>	<b>5.491.066</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

**10. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)**

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych w okresach zakończonych dnia 31 marca 2016 roku (niebadane) oraz 31 grudnia 2015 roku (badane) kształtowały się następująco:

	Poziom 2	Poziom 3	Razem
<b>Wartość bilansowa na 1 stycznia 2015 roku</b>	<b>3.211.967</b>	<b>1.993.661</b>	<b>5.205.628</b>
Skapitalizowane wydatki	18.782	151.415	170.197
Zakup aktywów ukończonych	222.081	-	222.081
Aktualizacja wartości godziwej / trwała utrata wartości	6.962	106.024	112.986
Sprzedaż Galerii Kazimierz	(173.954)	-	(173.954)
Sprzedaż Jarosowa	-	(35.538)	(35.538)
Przeklasyfikowane do/z pozycji „aktywa przeznaczone do sprzedaży”	-	(24.894)	(24.894)
Zakup spółki zależnej (Europort Cypr 1)	-	10.322	10.322
Różnice kursowe z przeliczenia i inne korekty niepieniężne	767	3.471	4.238
<b>Wartość bilansowa na 31 grudnia 2015 roku</b>	<b>3.286.605</b>	<b>2.204.461</b>	<b>5.491.066</b>
Skapitalizowane wydatki	7.626	76.966	84.592
Zakup aktywów (*)	140.529	49.270	189.799
Aktualizacja wartości godziwej / trwała utrata wartości	(4.149)	36.640	32.491
Przeklasyfikowane do/z pozycji „aktywa przeznaczone do sprzedaży” (**)	-	(34.629)	(34.629)
Różnice kursowe z przeliczenia	2.203	1.642	3.843
<b>Wartość bilansowa na 31 marca 2016 roku</b>	<b>3.432.814</b>	<b>2.334.349</b>	<b>5.767.163</b>

\* Dotyczy zakupu budynku biurowego Pixel w Poznaniu oraz działki inwestycyjnej na Węgrzech.

\*\* Dotyczy centrum handlowego Piatra w Rumunii oraz części działki komercyjnej w Konstancinie (Polska).

Aktualizacja wartości godziwej oraz utrata wartości kształtowały się następująco:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2016 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2015 <i>(niebadane)</i>
Aktualizacja wartości godziwej ukończonych aktywów	(11.994)	(1.546)
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie	44.528	-
Utrata wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie w cenie nabycia	(43)	(16)
<b>Razem</b>	<b>32.491</b>	<b>(1.562)</b>

(\*) Kwota nie zawiera korekty wartości godziwej na aktywa przeznaczone do sprzedaży w wysokości 751 tys. PLN (176 tys. EUR).

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

**10. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)**

Założenia użyte przy wycenach ukończonych aktywów na dzień 31 marca 2016 roku (niebadane) przedstawiono poniżej:

Kraj	Wartość księgowa	NRA w tysiącach	Poziom wynajęcia	Aktualna stawka czynszu	ERV	Poziom wartości godziwej
		mkw	%	PLN/mkw	PLN/mkw	
Polska (handlowy)	641.114	49	90%	83	84	2
Polska (biurowy)	1.277.383	151	91%	60	59	2
Serbia (biurowy) – stolice państw	527.574	64	92%	63	64	3
Chorwacja (handlowy) – stolice państw	435.804	36	97%	85	91	3
Węgry (biurowy) – stolice państw	890.704	117	93%	50	51	2
Rumunia (biurowy) – stolice państw	623.613	48	93%	81	74	2
Bułgaria (handlowy) – pozostałe miasta	234.335	61	87%	40	40	3
<b>Razem</b>	<b>4.630.527</b>	<b>526</b>	<b>92%</b>	<b>61</b>	<b>61</b>	

Założenia użyte przy wycenach ukończonych aktywów na dzień 31 grudnia 2015 roku przedstawiono poniżej:

Kraj	Wartość księgowa	NRA w tysiącach	Poziom wynajęcia	Aktualna stawka czynszu	ERV	Poziom wartości godziwej
		mkw	%	PLN/mkw	PLN/mkw	
Polska (handlowy)	640.078	49	90%	82,2	84,0	2
Polska (biurowy)	1.135.417	135	92%	60,9	59,7	2
Serbia (biurowy) – stolice państw	526.721	64	92%	62,6	63,9	3
Chorwacja (handlowy) – stolice państw	435.099	36	97%	85,2	90,8	3
Węgry (biurowy) – stolice państw	888.506	117	95%	49,9	51,1	2
Rumunia (handlowy) – pozostałe miasta	16.620	13	95%	24,3	23,9	3
Rumunia (biurowy) – stolice państw	622.605	48	93%	81,0	74,2	2
Bułgaria (handlowy) – pozostałe miasta	233.956	61	82%	40,1	39,6	3
<b>Razem</b>	<b>4.499.002</b>	<b>524</b>	<b>92%</b>	<b>60,9</b>	<b>60,5</b>	

Informacje dotyczące wyceny nieruchomości w budowie wycenianych w cenie nabycia oraz w wartości godziwej na dzień 31 marca 2016 roku (niebadane) przedstawiono poniżej:

	Wartość księgowa	Szacowane prawa budowlane w tysiącach	Średnia wartość księgowa
		mkw	PLN/mkw
Polska	748.996	353	2.122
Serbia	162.938	48	3.395
Chorwacja	10.415	21	496
Węgry	130.984	326	402
Rumunia	57.056	66	864
Bułgaria	16.177	88	184
Ukraina	10.069	90	112
<b>Razem</b>	<b>1.136.636</b>	<b>992</b>	<b>1.127</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 10. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Informacje dotyczące wyceny nieruchomości w budowie wycenianych w cenie nabycia oraz w wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2015 roku przedstawiono poniżej:

	Wartość księgowa	Szacowane prawa budowlane w tysiącach	Średnia wartość księgowa
		mkw	PLN/mkw
Polska	661.999	353	1.875
Serbia	154.986	48	3.230
Chorwacja	10.398	21	494
Węgry	81.011	286	281
Rumunia	56.963	66	865
Bułgaria	16.194	88	183
Ukraina	10.513	90	115
<b>Razem</b>	<b>992.064</b>	<b>952</b>	<b>1.044</b>

## 11. Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

Zmiany stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w okresach zakończonych 31 marca 2016 roku (niebadany) oraz 31 grudnia 2015 roku kształtowały się następująco:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2016 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2015 (badane)
<b>Wartość bilansowa na początek okresu</b>	<b>127.564</b>	<b>276.977</b>
Zwiększenia i różnice kursowe	1.316	1.126
Odpis do wartości odzyskiwalnej	-	(5.811)
Sprzedaż spółek zależnych	-	(3.046)
Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych	(12.549)	(45.483)
Sprzedaż aktywów	-	(96.199)
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>116.331</b>	<b>127.564</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

**12. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje**

	31 marca 2016 (niebadane)	31 grudnia 2015 (badane)
Obligacje seria 2017-2018	200.751	203.900
Obligacje seria 2018-2019	301.280	297.099
Kredyt OTP Bank (GTC S.A.)	43.627	46.910
Kredyt WBK (Globis Poznań)	60.953	61.395
Kredyt WBK (Korona Business Park)	179.388	180.343
Kredyt PKO BP (Pixel)	95.775	-
Kredyt PKO BP (Pixel VAT)	33.144	-
Kredyt Pekao SA (Globis Wrocław)	104.588	105.225
Kredyt ING (Nothus)	48.587	49.305
Kredyt ING (Zephirus)	48.587	49.305
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	50.231	50.601
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	60.120	19.258
Kredyt WBK (Kazimierz office)	-	-
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	414.756	417.670
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	79.132	79.430
Kredyt ING (Francuska)	100.743	101.155
Kredyt MKB (Centre Point I)	76.729	78.416
Kredyt MKB (Centre Point II)	93.021	94.601
Kredyt CIB (Metro)	78.488	79.392
Kredyt MKB (Spiral)	-	-
Kredyt Erste (Spiral)	114.176	115.683
Kredyt Erste (White House)	11.136	12.184
Kredyt MKB (Sasad)	35.543	35.486
Kredyt Erste (GTC House)	40.379	-
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC House)	-	40.058
Kredyt Erste (19 Avenue)	92.048	92.505
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC Square)	56.586	58.639
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one 1)	40.549	40.484
Kredyt RZBR (Rose Garden)	-	-
Kredyt Erste (City Gate)	366.954	368.807
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Piatra)	18.734	21.486
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Arad)	90.259	103.525
Kredyt MKB i Zagrebacka Banka (Avenue Mall Zagreb)	85.824	90.429
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank Austria (Osijek)	-	-
Kredyt MKB i OTP (Galeria Varna)	-	-
Kredyt EBOiR i Unicredit (Galeria Stara Zagora)	51.537	67.327
Kredyt EBOiR (Burgas)	96.799	98.040
Kredyt VUB Bank (Jarosova)	-	-
Pożyczki od udziałów niekontrolujących w spółkach zależnych i współzależnych	104.848	115.260
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(24.296)	(24.187)
	<b>3.250.976</b>	<b>3.149.731</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

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

	31 marca 2016 (niebadane)	31 grudnia 2015 (badane)
<b>Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych:</b>		
Obligacje seria 2017-2018	751	3.899
Obligacje seria 2018-2019	7.081	2.898
Kredyt OTP Bank (GTC S.A.)	13.424	13.402
Kredyt WBK (Globis Poznań)	2.164	61.395
Kredyt WBK (Korona Business Park)	4.977	4.969
Kredyt PKO BP (Pixel)	2.890	-
Kredyt PKO BP (Pixel VAT)	33.144	-
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	1.695	1.692
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	14.517	14.438
Kredyt Pekao SA (Globis Wrocław)	3.329	3.277
Kredyt ING (Nothus)	3.184	3.179
Kredyt ING (Zephirus)	3.184	3.179
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	2.066	1.999
Kredyt WBK (Kazimierz office)	-	-
Kredyt ING (Francuska)	2.305	2.301
Kredyt MKB (Centre Point I)	7.363	7.245
Kredyt MKB (Centre Point II)	6.940	6.929
Kredyt Erste (White House)	4.268	4.262
Kredyt MKB (Sasad Resort)	35.543	35.486
Kredyt CIB (Metro)	4.239	4.189
Kredyt Erste (Spiral)	5.400	5.344
Kredyt MKB (Spiral)	-	-
Kredyt Erste (GTC House)	2.275	-
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC House)	-	3.196
Kredyt Erste (19 Avenue)	2.429	2.425
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC Square)	8.938	8.779
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one 1)	1.532	1.125
Kredyt EBOiR i Unicredit (Galeria Stara Zagora)	29.452	37.927
Kredyt MKB i OTP (Galeria Varna)	-	-
Kredyt EBOiR (Galeria Burgas)	6.428	6.068
Kredyt MKB i Zagrebacka Banka (Avenue Mall Zagreb)	19.011	18.981
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank Austria (Osijek)	-	-
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Piatra)	11.153	11.135
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Arad)	53.726	53.640
Kredyt Erste (City Gate)	9.971	9.827
Kredyt RZBR (Rose Garden)	-	-
Kredyt VUB Bank (Jarosova)	-	-
Pożyczki od udziałów niekontrolujących w spółkach zależnych i współzależnych	9.390	9.302
Odroczone koszty pozyskania finansowania	-	-
	<b>312.769</b>	<b>342.488</b>



**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

	31 marca 2016 (niebadane)	31 grudnia 2015 (badane)
<b>Długoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:</b>		
Obligacje seria 2017-2018	200.000	200.001
Obligacje seria 2018-2019	294.199	294.201
Kredyt OTP Bank (GTC S.A.)	30.203	33.508
Kredyt WBK (Globis Poznań)	58.789	-
Kredyt WBK (Korona Business Park)	174.411	175.374
Kredyt PKO BP (Pixel)	92.885	-
Kredyt Pekao SA (Globis Wrocław)	101.259	101.948
Kredyt ING (Nothus)	45.403	46.126
Kredyt ING (Zephirus)	45.403	46.126
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	48.165	48.602
Kredyt Pekao SA (Galeria Północna)	60.120	19.258
Kredyt WBK (Kazimierz office)	-	-
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	400.239	403.232
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	77.437	77.738
Kredyt ING (Francuska)	98.438	98.854
Kredyt MKB (Centre Point I)	69.366	71.171
Kredyt MKB (Centre Point II)	86.081	87.672
Kredyt CIB (Metro)	74.249	75.203
Kredyt Erste (Spiral)	108.776	110.339
Kredyt MKB (Spiral)	-	-
Kredyt Erste (White House)	6.868	7.922
Kredyt Erste (GTC House)	38.104	-
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC House)	-	36.862
Kredyt Erste (19 Avenue)	89.619	90.080
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC Square)	47.648	49.860
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one 1)	39.017	-
Kredyt Erste (City Gate)	356.983	358.980
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Piatra)	7.581	10.351
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Arad)	36.533	49.885
Kredyt MKB i Zagrebecka Banka (Avenue Mall Zagreb)	66.813	71.448
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank Austria (Osijek)	-	-
Kredyt MKB i OTP (Galeria Varna)	-	-
Kredyt EBOiR (Burgas)	90.371	91.972
Kredyt EBOiR i Unicredit (Galeria Stara Zagora)	22.085	29.400
Kredyt VUB Bank (Jarosova)	-	-
Pożyczki od udziałów niekontrolujących w spółkach zależnych i współzależnych	95.458	105.953
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(24.296)	(24.187)
	<b>2.938.207</b>	<b>2.807.238</b>

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.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

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

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.

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):

	<b>31 marca 2016</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31 grudnia 2015</b> <i>(badane)</i>
Pierwszy rok	397	426
Drugi rok	798	703
Trzeci rok	952	507
Czwarty rok	610	750
Piąty rok	359	639
Kolejne okresy	363	371
	<b>3.479</b>	<b>3.396</b>

## 13. Kapitał własny i rezerwy

Akcjonariusze posiadający na dzień 31 marca 2016 roku powyżej 5% wszystkich akcji to:

- LSREF III
- AVIVA OFE BZ WBK
- OFE PZU

### Akcje fantomowe

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

Akcje fantomowe (zaprezentowane w tabeli poniżej) zostały ujęte w oparciu o przyszłe rozliczenie gotówkowe.

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

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

Do dnia 31 marca 2016 miały miejsce poniższe emisje akcji fantomowych:

<b>Termin wykonania</b>	<b>Wartość akcji (in PLN)</b>	<b>Liczba wyemitowanych akcji</b>
30/06/2016	8,22	724.100
31/05/2018	7,09	1.536.000
30/06/2019	7,09	4.147.200
<b>Total</b>		<b>6.407.300</b>

Akcje fantomowe (przedstawione w powyższej tabeli) zostały określone przy założeniu płatności gotówkowej. Spółka ocenia, że z najwyższym prawdopodobieństwem transakcje te zostaną rozliczone gotówkowo.

#### **14. Zysk na jedną akcję**

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

	<b>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2016</b>	<b>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2015</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Zysk okresu przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	71.080.000	34.622.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	460.216.478	351.310.288
Zysk na jedną akcję (PLN)	0,15	0,10

Na dzień 31 marca 2016 roku, 31 marca 2015 roku oraz 31 grudnia 2015 roku Spółka nie posiadała instrumentów potencjalnie rozwadniających zysk.

#### **15. Zdarzenia po dacie bilansowej**

W kwietniu 2016 roku Spółka dokonała zakupu dwóch budynków biurowych w Bukareszcie – Premium Plaza oraz Premium Point. Łączna powierzchnia budynków przeznaczona pod wynajem wynosi około 15 tys. metrów kwadratowych.

## **16. Data publikacji**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 11 maja 2016 roku.



Building a better  
working world

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

## **Raport z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy oraz dla Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A.**

### *Wprowadzenie*

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) sporządzonego na dzień 31 marca 2016 roku, śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres trzech miesięcy zakończony tą datą oraz dodatkowych not objaśniających („śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

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

### *Zakres przeglądu*

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

### *Wniosek*

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

Wydaliśmy również w dniu 11 maja 2016 roku raport z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. za analogiczny okres, sporządzonego zgodnie z MSR 34, w euro jako walucie prezentacyjnej.

*Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.*

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

Warszawa, dnia 11 maja 2016 roku

Formularz Qsr 1/2016

(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 kwartalne sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2016 roku

12 maja 2016 roku  
(data przekazania)

WYBRANE DANE FINANSOWE (rok bieżący)	w tys. zł		w tys. EURO	
	I kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01.01.2016 do 31.03.2016	I kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01.01.2015 do 31.03.2015	I kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01.01.2016 do 31.03.2016	I kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01.01.2015 do 31.03.2015
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	4 397	2 863	1 009	690
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(2 660)	(1 396)	(610)	(336)
III. Zysk (strata) brutto	34 166	27 155	7 841	6 545
IV. Zysk (strata) netto	76 214	(4 688)	17 491	(1 130)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4 472)	(14 250)	(1 026)	(3 435)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(77 218)	6 499	(17 721)	1 566
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(9 968)	(6 962)	(2 288)	(1 678)
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	(91 658)	(14 713)	(21 035)	(3 546)
IX. Aktywa razem	3 782 086	3 224 880	886 066	788 672
X. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	999 522	1 292 905	234 168	316 191
XI. Zobowiązania długoterminowe	648 539	799 737	151 940	195 583
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	116 394	9 153	27 269	2 238
XIII. Kapitał własny	2 782 564	1 931 975	651 899	472 481
XIV. Kapitał zakładowy	46 022	35 131	10 782	8 592
XV. Średnia ważona liczba akcji	460 216 478	351 310 288	460 216 478	351 310 288
XVI. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,17	(0,01)	0,04	(0,00)
XVII. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,17	(0,01)	0,04	(0,00)
XVIII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	6,05	5,50	1,42	1,34
XIX. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	6,05	5,50	1,42	1,34
XX. Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł /				

BILANS	w tys. zł	stan na 31 marca 2016 koniec kwartału (rok bieżący)	stan na 31 grudnia 2015 (rok poprzedni)	stan na 31 grudnia 2015 (rok poprzedni)	stan na 31 marca 2015 koniec kwartału (rok poprzedni)
<b>A k t y w a</b>					
<b>I. Aktywa trwałe</b>		<b>3 548 554</b>	<b>3 423 797</b>	<b>3 423 797</b>	<b>3 043 604</b>
1. Wartości niematerialne i prawne		300	269	269	697
2. Rzeczowe aktywa trwałe		868	800	800	1 156
3. Należności długoterminowe		-	-	-	-
3.1. Od jednostek powiązanych		-	-	-	-
3.2. Od pozostałych jednostek		-	-	-	-
4. Inwestycje długoterminowe		3 547 386	3 422 728	3 422 728	3 041 751
4.1. Nieruchomości		-	-	-	-
4.2. Wartości niematerialne i prawne		-	-	-	-
4.3. Długoterminowe aktywa finansowe		3 547 386	3 422 728	3 422 728	3 041 751
a) w jednostkach powiązanych, w tym:		3 547 386	3 422 728	3 422 728	3 041 751
- udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych wycenione zgodnie z metodą praw własności		883 960	789 238	789 238	942 869
- pożyczki dla jednostek powiązanych		2 663 426	2 633 490	2 633 490	2 098 882
b) w pozostałych jednostkach		-	-	-	-
- pozostałe pożyczki udzielone		-	-	-	-
- udziały lub akcje w pozostałych jednostkach		-	-	-	-
4.4. Inne inwestycje długoterminowe		-	-	-	-
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-	-	-	-
5.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-	-	-
5.2. Inne rozliczenia międzyokresowe		-	-	-	-
<b>II. Aktywa obrotowe</b>		<b>233 532</b>	<b>323 663</b>	<b>323 663</b>	<b>181 276</b>
1. Zapasy		-	-	-	-
2. Należności krótkoterminowe		5 664	4 094	4 094	7 360
2.1. Od jednostek powiązanych		4 815	3 212	3 212	4 989
2.2. Od pozostałych jednostek		849	882	882	2 371
3. Inwestycje krótkoterminowe		227 358	319 537	319 537	172 420
3.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		227 358	319 537	319 537	172 420
a) w jednostkach powiązanych		-	-	-	-
b) w pozostałych jednostkach		-	-	-	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		227 358	319 537	319 537	172 420
3.2. Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-	-	-
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		510	32	32	1 496
<b>A k t y w a r a z e m</b>		<b>3 782 086</b>	<b>3 747 460</b>	<b>3 747 460</b>	<b>3 224 880</b>

<b>P a s y w a</b>					
<b>I. Kapitał własny</b>		<b>2 782 564</b>	<b>2 712 932</b>	<b>2 712 932</b>	<b>1 931 975</b>
1. Kapitał zakładowy		46 022	46 022	46 022	35 131
2. Opłacony niezarejestrowany kapitał zakładowy		-	-	-	-
3. Akcje (udziały) własne (wielkość ujemna)		-	-	-	-
4. Kapitał zapasowy		1 966 632	1 966 632	1 966 632	1 392 320
5. Kapitał z aktualizacji wyceny		83 584	90 166	90 166	204 357
6. Pozostałe kapitały rezerwowe		-	-	-	-
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych		610 112	304 855	304 855	304 855
8. Zysk (strata) netto		76 214	305 257	305 257	(4 688)
9. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		-	-	-	-
10. Zaliczka na wypłatę dywidendy (wielkość ujemna)		-	-	-	-
<b>II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>999 522</b>	<b>1 034 528</b>	<b>1 034 528</b>	<b>1 292 905</b>
1. Rezerwy na zobowiązania		233 213	233 443	233 443	480 273
1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		233 213	233 443	233 443	209 843
1.2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		-	-	-	-
a) długoterminowa		-	-	-	-
b) krótkoterminowa		-	-	-	-
1.3. Pozostałe rezerwy		-	-	-	270 430
a) długoterminowe		-	-	-	64 402
b) krótkoterminowe		-	-	-	206 028
2. Zobowiązania długoterminowe		648 539	673 974	673 974	799 737
2.1. Wobec jednostek powiązanych		57 583	56 948	56 948	310 684
2.2. Wobec pozostałych jednostek		590 956	617 026	617 026	489 053
3. Zobowiązania krótkoterminowe		116 394	124 828	124 828	9 153
3.1. Wobec jednostek powiązanych		72	714	714	89
3.2. Wobec pozostałych jednostek		116 205	123 994	123 994	8 931
3.3. Fundusze specjalne		117	120	120	133
4. Rozliczenia międzyokresowe		1 376	2 283	2 283	3 742
4.1. Ujemna wartość firmy		-	-	-	-
4.2. Inne rozliczenia międzyokresowe		1 376	2 283	2 283	3 742
a) długoterminowe		-	-	-	-
b) krótkoterminowe		1 376	2 283	2 283	3 742
<b>P a s y w a r a z e m</b>		<b>3 782 086</b>	<b>3 747 460</b>	<b>3 747 460</b>	<b>3 224 880</b>

Wartość księgowa	2 782 564	2 712 932	2 712 932	1 931 975
Srednia ważona liczba akcji	460 216 478	460 216 478	460 216 478	351 310 288
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	6,05	5,89	5,89	5,50
Rozwodniona średnia ważona liczba akcji	460 216 478	460 216 478	460 216 478	351 310 288
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	6,05	5,89	5,89	5,50

ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE	stan na 31 marca 2016 koniec kwartału (rok bieżący)	stan na 31 grudnia 2015 (rok poprzedni)	stan na 31 grudnia 2015 (rok poprzedni)	stan na 31 marca 2015 koniec kwartału (rok poprzedni)
Zobowiązania pozabilansowe	314 069	313 562	313 562	610 585
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	314 069	313 562	313 562	610 585
- udzielonych gwarancji i poręczeń	314 069	313 562	313 562	610 585
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	-	-	-	-
- udzielonych gwarancji i poręczeń	-	-	-	-
Inne (z tytułu)	-	-	-	-

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	I kwartał (rok bieżący) okres od 01/01/2016 do 31/03/2016	I kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01/01/2016 do 31/03/2016	I kwartał (rok poprz.) okres od 01/01/2015 do 31/03/2015	I kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2015 do 31/03/2015
<b>I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>	<b>4 397</b>	<b>4 397</b>	<b>2 863</b>	<b>2 863</b>
- od jednostek powiązanych	4 394	4 394	2 843	2 843
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	4 397	4 397	2 863	2 863
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-
<b>II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>1 889</b>	<b>1 889</b>	<b>682</b>	<b>682</b>
- od jednostek powiązanych	-	-	-	-
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	1 889	1 889	682	682
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
<b>III. Zysk (strata) brutto na sprzedaży (I-II)</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 181</b>	<b>2 181</b>
<b>IV. Koszty sprzedaży</b>	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>470</b>	<b>470</b>
<b>V. Koszt ogólnego zarządu</b>	<b>4 045</b>	<b>4 045</b>	<b>2 788</b>	<b>2 788</b>
<b>VI. Zysk (strata) na sprzedaży (III-IV-V)</b>	<b>(2 187)</b>	<b>(2 187)</b>	<b>(1 077)</b>	<b>(1 077)</b>
<b>VII. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>33</b>	<b>33</b>	<b>22</b>	<b>22</b>
1. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	20	20
2. Dotacje	-	-	-	-
3. Inne przychody operacyjne	33	33	2	2
<b>VIII. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>506</b>	<b>506</b>	<b>341</b>	<b>341</b>
1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	341	341
2. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-	-
3. Inne koszty operacyjne	506	506	-	-
<b>IX. Zysk (strata) na działalności operacyjnej (VI+VII-VIII)</b>	<b>(2 660)</b>	<b>(2 660)</b>	<b>(1 396)</b>	<b>(1 396)</b>
<b>X. Przychody finansowe</b>	<b>45 679</b>	<b>45 679</b>	<b>43 853</b>	<b>43 853</b>
1. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-	-	-
- od jednostek powiązanych	-	-	-	-
2. Odsetki, w tym:	44 430	44 430	43 853	43 853
- od jednostek powiązanych	44 161	44 161	43 680	43 680
3. Zysk ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
4. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-
5. Inne	1 249	1 249	-	-
<b>XI. Koszty finansowe</b>	<b>8 853</b>	<b>8 853</b>	<b>15 302</b>	<b>15 302</b>
1. Odsetki, w tym:	8 852	8 852	11 197	11 197
- dla jednostek powiązanych	543	543	2 935	2 935
2. Strata ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
3. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-
4. Inne	1	1	4 105	4 105
<b>XII. Zysk (strata) na działalności gospodarczej (IX+X-XI)</b>	<b>34 166</b>	<b>34 166</b>	<b>27 155</b>	<b>27 155</b>
<b>XIII. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (XIII.1. - XIII.2.)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1. Zyski nadzwyczajne	-	-	-	-
2. Straty nadzwyczajne	-	-	-	-
<b>XIV. Zysk (strata) brutto (XII+/-XIII)</b>	<b>34 166</b>	<b>34 166</b>	<b>27 155</b>	<b>27 155</b>
<b>XV. Podatek dochodowy</b>	<b>(450)</b>	<b>(450)</b>	<b>(3 774)</b>	<b>(3 774)</b>
a) część bieżąca	-	-	-	-
b) część odroczone	(450)	(450)	(3 774)	(3 774)
<b>XVI. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>XVII. Zysk (strata) netto</b>	<b>34 616</b>	<b>34 616</b>	<b>30 929</b>	<b>30 929</b>
<b>XVIII. Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>	<b>41 598</b>	<b>41 598</b>	<b>(35 617)</b>	<b>(35 617)</b>
<b>XIX. (Zyski) straty mniejszości</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>XX. Zysk (strata) netto (XIV-XV-XVI+/-XVIII)</b>	<b>76 214</b>	<b>76 214</b>	<b>(4 688)</b>	<b>(4 688)</b>

Zysk (strata) netto	76 214	76 214	(4 688)	(4 688)
Srednia ważona liczba akcji zwykłych	460 216 478	460 216 478	351 310 288	351 310 288
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,17	0,17	(0,01)	(0,01)
Srednia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	460 216 478	460 216 478	351 310 288	351 310 288
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,17	0,17	(0,01)	(0,01)

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	I kwartał (rok bieżący) okres od 01/01/2016 do 31/03/2016	I kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01/01/2016 do 31/03/2016	IV kwartały narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2015 do 31/12/2015	I kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2015 do 31/03/2015
<b>I. Kapitał własny na początek okresu (BO)</b>	<b>2 712 932</b>	<b>2 712 932</b>	<b>1 944 023</b>	<b>1 944 023</b>
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości w tym:	-	-	-	-
korekta z tytułu inwestycji	-	-	-	-
b) korekty błędów podstawowych	-	-	-	-
<b>I.a. Kapitał własny na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych porównywalnych</b>	<b>2 712 932</b>	<b>2 712 932</b>	<b>1 944 023</b>	<b>1 944 023</b>
<b>1. Kapitał zakładowy na początek okresu</b>	<b>46 022</b>	<b>46 022</b>	<b>35 131</b>	<b>35 131</b>
1.1. Zmiany stanu kapitału zakładowego	-	-	10 891	-
a) zwiększenia	-	-	10 891	-
- emisji akcji	-	-	10 891	-
b) zmniejszenia	-	-	-	-
- umorzenia akcji	-	-	-	-
<b>1.2. Kapitał zakładowy na koniec okresu</b>	<b>46 022</b>	<b>46 022</b>	<b>46 022</b>	<b>35 131</b>
<b>2. Oplacony niezarejestrowany kapitał zakładowy (BO)</b>	-	-	-	-
2.1. Zmiany do opłaconego niezarejestrowanego kapitału zakładowego	-	-	-	-
a) zwiększenie	-	-	-	-
b) zmniejszenie	-	-	-	-
<b>2.2. Oplacony niezarejestrowany kapitał zakładowy na koniec okresu</b>	-	-	-	-
<b>3. Akcje (udziały) własne na początek okresu</b>	-	-	-	-
3.1. Zmiany akcji (udziałów) własnych	-	-	-	-
a) zwiększenie	-	-	-	-
b) zmniejszenie	-	-	-	-
<b>3.2. Akcje (udziały) własne na koniec okresu</b>	-	-	-	-
<b>4. Kapitał zapasowy na początek okresu</b>	<b>1 966 632</b>	<b>1 966 632</b>	<b>1 392 320</b>	<b>1 392 320</b>
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
4.1. Kapitał zapasowy na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych porównywalnych	1 966 632	1 966 632	1 392 320	1 392 320
b) zwiększenie (z tytułu)	-	-	584 826	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-	584 826	-
- z podziału zysku (ustawowo)	-	-	-	-
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	-	-	-	-
- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-
c) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	(10 514)	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-	-	-
- pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-	-	-
- koszty emisji akcji	-	-	(10 514)	-
<b>4.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu</b>	<b>1 966 632</b>	<b>1 966 632</b>	<b>1 966 632</b>	<b>1 392 320</b>
<b>5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>90 166</b>	<b>90 166</b>	<b>211 717</b>	<b>211 717</b>
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości w tym:	-	-	-	-
korekta z tytułu wyceny inwestycji	-	-	-	-
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	(6 582)	(6 582)	(121 551)	(7 360)
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-	-
- przeszacowanie inwestycji	-	-	-	-
- różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	(6 582)	(6 582)	(121 551)	(7 360)
- różnice kursowe z przeliczenia	(6 582)	(6 582)	(118 235)	(7 360)
- przeszacowanie inwestycji	-	-	(3 316)	-
- inne	-	-	-	-
<b>5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>83 584</b>	<b>83 584</b>	<b>90 166</b>	<b>204 357</b>
<b>6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu</b>	-	-	-	-
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-	-	-	-
a) zwiększenie	-	-	-	-
b) zmniejszenie	-	-	-	-
<b>6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu</b>	-	-	-	-
<b>7. Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych</b>	-	-	-	-
<b>8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>304 855</b>	<b>304 855</b>	<b>1 161 246</b>	<b>304 855</b>
<b>8.1 Zysk/Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>304 855</b>	<b>304 855</b>	<b>1 161 246</b>	<b>304 855</b>
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	304 855	304 855	1 161 246	304 855
a) zwiększenie (z tytułu)	305 257	305 257	-	-
- zysk z lat ubiegłych	305 257	305 257	-	-
- zysk przeznaczony na kapitał zapasowy	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-	-
- przeniesienie części zysku na kapitał zapasowy	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-
<b>8.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>610 112</b>	<b>610 112</b>	<b>1 161 246</b>	<b>304 855</b>
<b>8.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>	-	-	-	-
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
wycena inwestycji	-	-	-	-
b) pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-	-	-
<b>8.5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych</b>	<b>610 112</b>	<b>610 112</b>	<b>1 161 246</b>	<b>304 855</b>
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-	-	-
- korekta z tytułu inwestycji	-	-	-	-
b) zmniejszenie	-	-	(856 391)	-
- pokrycie straty lat ubiegłych	-	-	(856 391)	-
<b>8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	-	-	-	-
<b>8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>610 112</b>	<b>610 112</b>	<b>304 855</b>	<b>304 855</b>
<b>9. Wynik netto</b>	<b>76 214</b>	<b>76 214</b>	<b>305 257</b>	<b>(4 688)</b>
a) zysk netto	76 214	76 214	305 257	-
- wynik za okres	76 214	76 214	305 257	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
b) strata netto	-	-	-	(4 688)
- wynik za okres	-	-	-	(4 688)
- wynik za dwa kwartały	-	-	-	-
c) odpisy z zysku	-	-	-	-
<b>10. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>	-	-	-	-
<b>11. Zaliczka na poczet dywidendy na początek okresu</b>	-	-	-	-
a) zwiększenia	-	-	-	-
b) zmniejszenia	-	-	-	-
<b>11.1. Zaliczka na poczet dywidendy na koniec okresu</b>	-	-	-	-
<b>III. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>2 782 564</b>	<b>2 782 564</b>	<b>2 712 932</b>	<b>1 931 975</b>
<b>III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) na koniec okresu (BZ.)</b>	<b>2 782 564</b>	<b>2 782 564</b>	<b>2 712 932</b>	<b>1 931 975</b>



RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH	I kwartał (rok bieżący) okres od 01/01/2016 do 31/03/2016	I kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01/01/2016 do 31/03/2016	I kwartał (rok poprz.) okres od 01/01/2015 do 31/03/2015	I kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2015 do 31/03/2015
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II) - metoda</b>	<b>(4 472)</b>	<b>(4 472)</b>	<b>(14 250)</b>	<b>(14 250)</b>
<b>I. Zysk (strata) netto</b>	<b>76 214</b>	<b>76 214</b>	<b>(4 688)</b>	<b>(4 688)</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>(80 686)</b>	<b>(80 686)</b>	<b>(9 562)</b>	<b>(9 562)</b>
1. Zyski (straty) mniejszości	-	-	-	-
2. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	(41 598)	(41 598)	35 616	35 616
3. Amortyzacja	146	146	79	79
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	68	68	(3 570)	(3 570)
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(35 462)	(35 462)	(32 663)	(32 663)
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	-	-	-	-
7. Zmiana stanu rezerw	-	-	(3 774)	(3 774)
8. Zmiana stanu zapasów	-	-	-	-
9. Zmiana stanu należności	(1 570)	(1 570)	(3 170)	(3 170)
10. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(885)	(885)	247	247
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(1 385)	(1 385)	(2 147)	(2 147)
12. Efekt wyceny instrumentów finansowych	-	-	-	-
13. Inne korekty	-	-	(180)	(180)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I-II)</b>	<b>(4 472)</b>	<b>(4 472)</b>	<b>(14 250)</b>	<b>(14 250)</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(77 218)</b>	<b>(77 218)</b>	<b>6 499</b>	<b>6 499</b>
<b>I. Wpływy</b>	<b>32 932</b>	<b>32 932</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów	-	-	-	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:	32 932	32 932	10 000	10 000
a) w jednostkach powiązanych	32 932	32 932	10 000	10 000
- zbycie aktywów finansowych	-	-	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	550	550	9 379	9 379
- odsetki	32 382	32 382	621	621
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
- zbycie aktywów finansowych	-	-	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-	-	-
- odsetki	-	-	-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-	-	-
<b>II. Wydatki</b>	<b>(110 150)</b>	<b>(110 150)</b>	<b>(3 501)</b>	<b>(3 501)</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów	(245)	(245)	19	19
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:	(109 905)	(109 905)	(3 520)	(3 520)
a) w jednostkach powiązanych	(109 905)	(109 905)	(3 520)	(3 520)
- nabycie aktywów finansowych	(87 974)	(87 974)	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	(21 931)	(21 931)	(3 520)	(3 520)
b) w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-	-	-
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	-	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-	-
6. Podatek związany ze zbyciem aktywów finansowych	-	-	-	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>(77 218)</b>	<b>(77 218)</b>	<b>6 499</b>	<b>6 499</b>
<b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(9 968)</b>	<b>(9 968)</b>	<b>(6 962)</b>	<b>(6 962)</b>
<b>I. Wpływy</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-	-	-
2. Kredyty i pożyczki	-	-	-	-
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
4. Inne wpływy finansowe	-	-	-	-
<b>II. Wydatki</b>	<b>(9 968)</b>	<b>(9 968)</b>	<b>(6 962)</b>	<b>(6 962)</b>
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(3 281)	(3 281)	-	-
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-	-	-
8. Odsetki	(6 687)	(6 687)	(6 962)	(6 962)
9. Inne wydatki	-	-	-	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>(9 968)</b>	<b>(9 968)</b>	<b>(6 962)</b>	<b>(6 962)</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>(91 658)</b>	<b>(91 658)</b>	<b>(14 713)</b>	<b>(14 713)</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>(92 179)</b>	<b>(92 179)</b>	<b>(20 563)</b>	<b>(20 563)</b>
-zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(521)	(521)	(5 850)	(5 850)
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu, w tym:</b>	<b>319 537</b>	<b>319 537</b>	<b>192 983</b>	<b>192 983</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)</b>	<b>227 358</b>	<b>227 358</b>	<b>172 420</b>	<b>172 420</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-	-	-

Podpis osoby  
reprezentującej Spółkę

Podpis osoby odpowiedzialnej  
za prowadzenie rachunkowości Spółki

11 maja 2016 roku  
Data .....

11 maja 2016 roku  
Data .....

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

**INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO KWARTALNEGO  
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY  
DNIA 31 MARCA 2016 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 2016 roku do dnia 31 marca 2016 roku, a także porównywalne dane finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 marca 2015 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 31 marca 2016 roku kapitał obrotowy netto Spółki (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o sumę zobowiązań krótkoterminowych, rezerw krótkoterminowych i rozliczeń międzyokresowych biernych krótkoterminowych) był dodatni i wyniósł 114.697 tysięcy złotych.

Zarząd przeanalizował ramy czasowe, charakter i skalę potencjalnych potrzeb finansowych Spółki oraz 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 sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej 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 kwartalny za pierwszy kwartał 2016 roku został przygotowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity z dnia 12 czerwca 2013 roku, Dz.U.2013, poz. 330 z późniejszymi zmianami) oraz wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. Nr 33, poz. 259 z późniejszymi zmianami).

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

###### **a) Wartości niematerialne i prawne**

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

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

Stawki amortyzacyjne stosowane dla wartości niematerialnych i prawnych wynoszą:

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

###### **b) Rzeczowe aktywa trwałe**

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

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

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

Spółka stosuje następujące stawki amortyzacji środków trwałych:

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

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

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

Dla celów podatkowych przyjmowane są stawki amortyzacyjne wynikające z Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15 lutego 1992 roku z późniejszymi zmianami.

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

### **c) Inwestycje w jednostki podporządkowane i inne inwestycje długoterminowe**

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

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

#### **d) Rozliczenia międzyokresowe**

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

#### **e) Należności krótko- i długoterminowe**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **g) Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych**

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

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

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

#### **h) Kapitał podstawowy**

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

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

#### **i) Rezerwy**

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

#### **j) Aktywa finansowe**

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

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

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

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

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

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

#### **o) Płatności w formie akcji własnych**

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

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

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

#### **p) Odroczonego podatku dochodowego**

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 podatku dochodowego tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, chyba że rezerwa na odroczonego podatku dochodowego 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 mogłyby być inne.

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

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2016 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 trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2016 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 31 marca 2016 roku Spółka rozpoznała odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości pożyczek udzielonych w kwocie 2.720.794 tysięcy złotych oraz odpis aktualizujący wartość udziałów w kwocie 7.204 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 4 niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2016 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 przekazania skróconego raportu finansowego Członkowie Zarządu posiadają 143.500 akcji.

Saldo na dzień 1 stycznia 2016 roku	426.811
Zmiana	(283.311)
Saldo na dzień 12 maja 2016 roku	143.500

Na dzień przekazania skróconego raportu finansowego podział akcji Spółki posiadanych przez Zarząd prezentuje się następująco: członek Zarządu – sto czterdzieści trzy tysiące pięćset akcji.

Na dzień przekazania skróconego raportu finansowego Członkowie Rady Nadzorczej posiadają 10.158 akcji.

Saldo na dzień 1 stycznia 2016 roku	9.474
Zmiana	684
Saldo na dzień 12 maja 2016 roku	10.158

Na dzień przekazania skróconego raportu finansowego podział akcji Spółki posiadanych przez Radę Nadzorczą prezentuje się następująco: członek Rady Nadzorczej – dziesięć tysięcy sto pięćdziesiąt osiem akcji.

## 10. Postępowania sądowe

Na dzień 31 marca 2016 roku nie toczyły się postępowania sądowe dotyczące zobowiązań albo wiarygodności emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

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

Dane ujawnione w sprawozdaniu finansowym dotyczące okresu trzech miesięcy zakończonego dnia 31 marca 2016 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.	275.049.658	275.049.658	27.505	59,77%	59,77%
OFE PZU Złota Jesień	46.045.798	46.045.798	4.604	10,01%	10,01%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	32.922.901	32.922.901	3.293	7,15%	7,15%
Pozostali	106.198.121	106.198.121	10.620	23,07%	23,07%
Razem	460.216.478	460.216.478	46.022	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 31 marca 2016 roku (niebadany) przyznana była następująca liczba akcji fantomowych:

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

Na dzień 31 marca 2016 roku przyznana była następująca ilość akcji fantomowych:

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

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

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

Opis	31 marca 2016	31 grudnia 2015	31 marca 2015
Aktywa (Rezerwy) z tytułu podatku odroczonego na dzień 1 stycznia odpowiednio 2016 i 2015 roku	(233.443)	(239.271)	(239.271)
Zmiana za okres trzech miesięcy roku bieżącego oraz 12 miesięcy i trzech miesięcy roku poprzedniego odpowiednio	230	5.828	29.428
Aktywa (Rezerwy) z tytułu podatku odroczonego na dzień 31 marca i 31 grudnia odpowiednio 2016 i 2015 roku	(233.213)	(233.443)	(209.843)
Zmiana podatku odroczonego wykazywanego w rachunku zysków i strat za okres trzech miesięcy roku bieżącego oraz 12 miesięcy i trzech miesięcy roku poprzedniego odpowiednio	(450)	10.771	3.774
Zmiana podatku odroczonego wykazywanego w kapitałach za okres trzech miesięcy roku bieżącego oraz 12 miesięcy i trzech miesięcy roku poprzedniego odpowiednio	220	(4.943)	25.654
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	-	-	-
Aktywa (Rezerwa) z tytułu podatku odroczonego na koniec prezentowanych okresów	(233.213)	(233.443)	(209.843)

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wynik roku 2015 nie został jeszcze zatwierdzony.  
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 trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2016 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**

<b>Dane</b>	<b>31 marca 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>	<b>31 marca 2015</b>
Kwota udzielonych przez Spółkę poręczeń, oraz gwarancji na dzień 1 stycznia: odpowiednio 2016 oraz 2015 roku	313.562	636.462	636.462
Zmiana za okres	507	(322.900)	(25.877)
Kwota udzielonych przez Spółkę poręczeń, oraz gwarancji na dzień bilansowy	314.069	313.562	610.585

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

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2016 roku Spółka nie udzieliła nowych gwarancji.

**17. Opis nietypowych czynników i zdarzeń**

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2016 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 trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2016 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 ani 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 trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2016 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 trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2016 roku Spółka nie posiadała nieuregulowanych pożyczek ani kredytów i nie naruszyła żadnych postanowień umowy.

**25. Instrumenty finansowe**

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2016 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 trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2016 roku Spółka nie dokonała zmiany klasyfikacji aktywów finansowych.

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

W styczniu 2016 roku Spółka dokonała zakupu budynku biurowego Pixel w Poznaniu za kwotę 143,65 mln PLN (32,2 mln EUR). Cały budynek jest obecnie wynajmowany renomowanym klientom. Spółka nabyła nieruchomość w celu dalszego poszerzania portfolio nieruchomości należących do Grupy. Zakup został finansowany ze środków własnych spółki oraz z kredytu bankowego.

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

W kwietniu 2016 roku Spółka dokonała zakupu dwóch budynków biurowych w Bukareszcie – Premium Plaza oraz Premium Point. Łączna powierzchnia budynków przeznaczona pod wynajem wynosi około 15 tys. metrów kwadratowych.

## Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2016 roku

### Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy oraz dla Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A.

1. Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, ul. Wołoska 5, obejmującego bilans sporządzony na dzień 31 marca 2016 roku, zobowiązania pozabilansowe na dzień 31 marca 2016 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 marca 2016 roku oraz informację dodatkową do skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego („skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe”).

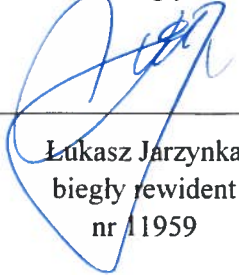
Zakres i format załączonego skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2016 roku wynika z Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych 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 kwartalnego sprawozdania finansowego zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości odpowiada Zarząd Spółki. Naszym zadaniem było wydanie, na podstawie przeglądu tego skróconego kwartalnego 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 kwartalne 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 kwartalnego sprawozdania finansowego istotnie różnią się od badań leżących u podstaw opinii wydawanej o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości rocznego sprawozdania finansowego oraz o jego rzetelności i jasności. W rezultacie przegląd nie pozwala uzyskać wystarczającej pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione, w związku z czym nie wydajemy opinii z badania.

4. Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu nie zidentyfikowaliśmy niczego, co nie pozwoliłoby na stwierdzenie, że załączone skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe jest zgodne z wymaganiami 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

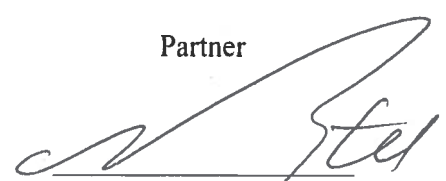
Kluczowy Biegły Rewident



---

Łukasz Jarzynka  
biegły rewident  
nr 11959

Partner



---

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

Mikołaj Rytel

Warszawa, dnia 11 maja 2016 roku