

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Instrumenty finansowe

a) Zobowiązania finansowe oraz transakcje typu CIRS

W listopadzie 2016 r., Spółka wyemitowała 3-letnie obligacje na łączną kwotę w wysokości 124,5 mln zł. Obligacje mają stały 6-miesięczny kupon w wysokości 3,75% rocznie.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku płatności odsetek dokonywane były terminowo.

b) Pożyczki udzielone

Spółka w ramach Grupy Kapitałowej zawiera umowy pożyczek ze swoimi jednostkami zależnymi i stowarzyszonymi w celu finansowania projektów realizowanych przez spółki. Na mocy zawartych umów pomiędzy Spółką a jednostkami zależnymi oraz stowarzyszonymi Spółka udzieliła jednostkom od niej zależnym pożyczek w PLN oprocentowanych w roku 2016 na poziomie 3 miesięcznego Wiboru + 3% marży oraz w EUR oprocentowanych na poziomie 3 miesięcznego Euribor + 4,25% marży, odsetki naliczane są kwartalnie. Pożyczki mają charakter długoterminowy. Na mocy umów strony mogą przedłużyć okres spłaty pożyczek.

Na dzień bilansowy przypadający 31 grudnia 2016 roku pożyczki udzielone przez Spółkę nie były zabezpieczone na majątku jednostek zależnych.

Informacje dotyczącą pożyczek przedstawiono w nocie 4 sprawozdania finansowego.

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

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

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

Ryzyko walutowe

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

Ryzyko kredytowe

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

c) **Zmiany instrumentów finansowych wg kategorii**

Zmiany poszczególnych aktywów finansowych Globe Trade Centre S.A.

Poniżej przedstawiono odpisy aktualizujące aktywa finansowe Spółki:

Opis	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży 31 grudnia 2016 roku	Instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu 31 grudnia 2016 roku	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży 31 grudnia 2015 roku (przekształcone)	Instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu 31 grudnia 2015 roku (przekształcone)
Bilans otwarcia	2.114.026	-	2.111.777	-
- zwiększenia, w tym:	306.271	-	310.248	-
- udzielone pożyczki	245.016	-	160.065	-
- naliczone odsetki	141.255	-	150.183	-
- aktualizacja wartości	-	-	-	-
- zmniejszenia, w tym:	(407.552)	-	(307.999)	-
- spłata pożyczek	(203.357)	-	(27.961)	-
- konwersja pożyczki na kapitał	-	-	(84.490)	-
- spłata odsetek	(124.797)	-	(12.190)	-
- aktualizacja wartości	(79.398)	-	(111.238)	-
- zbycie pozostałych aktywów finansowych	-	-	(72.120)	-
Bilans zamknięcia na dzień odpowiednio 31 grudnia 2016 i 31 grudnia 2015 roku	2.092.745	-	2.114.026	-
Ujęcie bilansowe		-	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	2.092.745	-	2.114.026	-
- w jednostkach powiązanych	2.092.745	-	2.114.026	-
- w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu transakcji finansowych	-	-	-	-

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

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

e) Informacje na temat obciążenia ryzykiem stopy procentowej

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

f) Koszty finansowe

W zaprezentowanym sprawozdaniu finansowym za rok kończący się 31 grudnia 2016 roku oraz porównywalnych danych finansowych za rok kończący się 31 grudnia 2015 roku Spółka prezentuje następujące odsetki wynikające z zobowiązań finansowych.

Odsetki	Zrealizowane	Odsetki naliczone niezrealizowane o terminie zapadalności:				Odsetki razem
		Do 3 miesięcy	3 - 12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	Razem	
Dane za rok 2016						
Pozostałe odsetki	-	-	-	-	-	-
Odsetki od długoterminowych zobowiązań finansowych	35.713	909		2.168	3.077	38.790
Dane za rok 2015 (przekształcone)						
Pozostałe odsetki	-	-	-	-	-	-
Odsetki od długoterminowych zobowiązań finansowych	27.257	6.798	-	2.212	9.010	36.267

Na dzień 31 grudnia 2016 roku koszty z tytułu transakcji finansowych wyniosły 1.733 tys. złotych

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

g) Przychody finansowe

W zaprezentowanym sprawozdaniu finansowym za okres dwunastu miesięcy kończący się 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku Spółka prezentuje następujące odsetki wynikające z przychodów finansowych:

Odsetki	Zrealizowane	Odsetki naliczone niezrealizowane o terminie zapadalności:				Odsetki razem
		Do 3 miesięcy	3-12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	Razem	
Dane za rok 2016						
Odsetki od instrumentów finansowych	-	-	-	-	-	-
Odsetki od pożyczek udzielonych	83			141.255	141.255	141.255
Pozostałe odsetki	623					623
Dane za rok 2015 (przekształcone)						
Odsetki od instrumentów finansowych	-	-	-	-	-	-
Odsetki od pożyczek udzielonych	-	-	-	148.340	148.340	148.340
Pozostałe odsetki	1.843	-	-	-	-	1.843

2. Dane dotyczące pozycji pozabilansowych

Gwarancje, poręczenia i inne zobowiązania warunkowe

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

Rodzaj zobowiązania	Wartość na dzień	
	31.12.2016	31.12.2015
Udzielone gwarancje i poręczenia na rzecz, w tym:	280.526	313.562
Jednostkom zależnym objętym konsolidacją	280.526	313.562
Jednostkom stowarzyszonym objętym konsolidacją	-	-
Pozostałe zobowiązania warunkowe	-	-
w tym sprawy sądowe:	-	-
Razem	280.526	313.562

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

3. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku Spółka nie posiadała zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółki.

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

Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku Spółka nie posiada żadnych zobowiązań wobec budżetu państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania praw własności budynków i budowli.

5. Działalność zaniechana

W okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku Spółka nie zaniechała działalności, a także nie przewiduje zaniechania prowadzonej działalności w przyszłych okresach sprawozdawczych.

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

W okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz w okresie od 1 stycznia 2015 do 31 grudnia 2015 roku Spółka nie poniosła kosztów na wytworzenie środków trwałych w budowie. W roku obrotowym Spółka nie wytwarzała środków trwałych na własne potrzeby.

7. Nakłady inwestycyjne

Spółka ponosi nakłady inwestycyjne poprzez jednostki Grupy kapitałowej.

8. Informacje o Grupie Kapitałowej i transakcjach z jednostkami powiązanymi

8.1. Informacje o transakcjach Spółki

W roku 2016 oraz w roku 2015, za które sporządzono bieżące sprawozdanie finansowe, pomiędzy Spółką oraz podmiotami zależnymi wystąpiły transakcje opisane w nocie 8.3.

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

W okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku zarówno Spółka jak i żadna ze spółek zależnych nie zawarły transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych aniżeli rynkowe.

8.3. Transakcje z podmiotami powiązanymi oraz zależnymi objętymi konsolidacją

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

Transakcje z podmiotami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych.

Transakcje z akcjonariuszami i ze stronami powiązanymi na dzień oraz za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 roku.

	Jednostki zależne, i współzależne objęte konsolidacją	Pozostałe jednostki (w tym jednostki stowarzyszone)	Razem
Zakupy	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	725	-	725
Sprzedaż	14.676	2.761	17.437
Odsetki – koszty finansowe	2.943	-	2.943
Dywidenda	80.117	-	80.117
Odsetki – przychody finansowe	160.334	-	160.334
Należności z wyjątkiem pożyczek	4.731	874	5.605
Pożyczki udzielone	2.092.745	-	2.092.745
Pożyczki otrzymane	173.313	-	173.313

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółka nie udzieliła pożyczek członkom zarządu.

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

	Jednostki zależne, i współzależne objęte konsolidacją	Pozostałe jednostki (w tym jednostki stowarzyszone)	Razem
Zakupy	349	-	349
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	714	-	714
Sprzedaż	10.890	1.384	12.274
Odsetki – koszty finansowe	5.171	-	5.171
Dywidenda	9.535	-	9.535
Odsetki – przychody finansowe	174.332	3.171	177.503
Należności z wyjątkiem pożyczek	2.141	1.071	3.212
Pożyczki udzielone	2.579.984	53.506	2.633.490
Pożyczki otrzymane	56.948	-	56.948

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

(a) Podmioty zależne

Wielkość transakcji z podmiotami zależnymi w roku obrotowym 2016 oraz stan rozrachunków na dzień 31 grudnia 2016 roku są następujące:

	C&R Development s s.r.o.	C&R Ventures d.o.o.	Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.	Centrum Światowida Sp. z o.o.	Demo Invest d.o.o.
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	116	13	936	2.291	87
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	-	1.649	9.964	615
Należności z wyjątkiem pożyczek	157	-	640	1.352	103
Pożyczki udzielone	-	-	46.323	231.370	76.436

	Diego	Fullwood Sp. z o.o.	Galleria Burgas AD	Galleria Stara Zagora AD	Globis Poznań
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	1	12	9	9	525
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	-	-	-	-
Dywidenda	1.600	-	772	4.961	18.000
Należności z wyjątkiem pożyczek	2	-	92	-	-
Pożyczki udzielone	-	-	90.729	52.796	-

	Globis Wrocław Sp. z o.o.	Glorine Investments Sp. z o.o.	Glorine Investments Sp. z o.o.	GTC Aeropark Sp. z o.o.	GTC Corius Sp. z o.o.
SKA					
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	217	-
Sprzedaż	592	-	-	614	321
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	-	-	2.186	833
Dywidenda	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	1	1	481	5
Pożyczki udzielone	-	-	-	49.472	22.220
	GTC Francuska Sp. z o.o.	GTC Galeria CTWA Sp. z o.o.	GTC GK Office Sp. z o.o.	GTC Hungary Real Estate Development	GTC Karkonoska Sp. z o.o.
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	508	-	-
Sprzedaż	750	2.636	1	4	30
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	3.432	-	-	18.394	2.718
Dywidenda	-	20.000	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	27	-	45	-
Pożyczki udzielone	48.645	-	-	544.763	12.492
	GTC Konstancja Sp. z o.o.	GTC Korona S.A.	GTC MAGYARO RSZAG	GTC Management Sp. z o.o.	GTC Moderna Sp. z o.o.
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	737	1.405	62	4	44
Pożyczki otrzymane	-	61.321	111.992	-	-
Odsetki – koszty finansowe	-	2.168	775	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	-	-	77	1.763
Dywidenda	23.784	11.000	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	369	-	64	1	146
Pożyczki udzielone	-	-	-	1.867	18.043
	GTC Nekretnine Zagreb d.o.o.	GTC Neptune Gdańsk	GTC Ortal Sp. z o.o.	GTC Pixel Sp. z o.o.	GTC RH B.V.
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	12	289	50	706	5
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	31	2.138	3.508	1.382	87.013
Dywidenda	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	18	169	129	-	-
Pożyczki udzielone	362	50.438	20.168	34.563	-

	GTC Satellite Sp. z o.o.	GTC Slovakia Real Estate s.r.o	GTC Sterlinga	GTC UB P
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	44	7	359	1.709
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	469	364	4.730
Dywidenda	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	153	219
Pożyczki udzielone	-	197	16.932	143.909
	Irydion Property Holdings Sp. z o.o.	Jowett Sp. z o.o.	Julesberg Sp. z o.o.	LSREF III Europlex Sp. z o.o.
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	441	119	158	1.807
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	-	-	-
Dywidenda	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	134	-	-	565
Pożyczki udzielone	-	-	-	-
	Towers International Property SRL	Wiśniowy A Property Holdings Sp. z o.o.	Xavier Investments Sp. z o.o.	Artico Sp. z o.o.
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	31	137	364	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	143	-	-	313
Dywidenda	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	58	117	-
Pożyczki udzielone	3.198	-	-	16.872
	NRL EAD	GTC Business Park EAD	Marlera Golf LD	Green Dream SRL
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	764	3	709	184
Dywidenda	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-3	-3	1	56
Pożyczki udzielone	7.651	375	39.577	2.089
	Beaufort Invest SRL	Aurora Business Complex SRL	Fajos SRL	Commercial Development d.o.o.
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	583	932	553	928

Dywidenda	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	12	8	5	-
Pożyczki udzielone	1.204	28.187	79	115.474

	Atlas Centar d.o.o.	Commercial Properties B.V.	GTC International Development s l.l.c.	RSM Netherlands N.V.
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	237	531	209	-
Dywidenda	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	17	-	-	-2
Pożyczki udzielone	29.280	-	25.980	-

	Complexul Rezidential Coletina	GTC Real Estate Vinohrady	Avenir Business Park s.r.o	A.Y.R.A.D Investments Ltd
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	288	472	-	-
Dywidenda	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	4	-	22	14
Pożyczki udzielone	82	32	-	-

	Galleria Shopping Center SRL	Deco Intermed SRL	GML American Regency Pipera SRL	Ana Tower Offices SRL
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	21	108	363	53
Dywidenda	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	-
Pożyczki udzielone	2.829	14.544	10.060	4.353

	Venus Commercial Center SRL	Euro Structor d.o.o.	GTC Sredisnja tocka d.o.o.	Yatelsis Viborgaskaya Limited
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	490	105	449	101
Dywidenda	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	-
Pożyczki udzielone	10.375	20.043	60.530	12.688

	Bucharest City Gate (BCG) B.V.	BCG Investments B.V.	Eurosport Investments (Cyprus) 1 Limited	GTC Yuzhen Park EAD
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	364	1.315	2.181	-
Dywidenda	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	82	188	-	-59
Pożyczki udzielone	219.888	1.315	4.313	-

	GTC White House Kft	Mercury Commercial Center SRL	Mars Commercial Center SRL	GTC Real Estate Investments Ukraine B.V.
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	682	107	4.241
Dywidenda	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	10	20	6	46
Pożyczki udzielone	-	-	-	-

	Fellstone Ltd	GTC Real Estate Investments Bulgaria B.V.	GTC Medjunarodn i Razoj Nekretina d.o.o.	CID Holdings S.A.
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	-	-	1.442
Dywidenda	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-15	144	4	-
Pożyczki udzielone	-	-	-	-

	Lighthouse Holdings Limited S.A.
Zakupy	-
Sprzedaż	-
Odsetki – koszty finansowe	-
Odsetki – przychody finansowe	207
Dywidenda	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-
Pożyczki udzielone	-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku Spółka nie zawarła żadnych umów, które nie zostały uwzględnione w bilansie.

10. Informacje o przedsięwzięciach nie podlegających konsolidacji

W okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku Spółka nie prowadziła wspólnych przedsięwzięć oraz nie posiadała wspólnych składników majątku trwałego, które nie podlegały konsolidacji.

11. Informacje o przeciętnym zatrudnieniu

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

Grupa zatrudnionych	rok 2016	rok 2015
Księgowość i finanse	16	12
Administracja i zarządzanie	15	14
Dział inżynierski	6	6
Marketing i Dział prawny	16	15
Razem	53	47

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

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

Akcje fantomowe gwarantują upoważnionej osobie prawo do rozliczenia ze Spółką w wysokości równej różnicy pomiędzy średnim kursem ceny zamknięcia dla akcji Spółki na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych w okresie 30 dni przed datą zawiadomienia Spółki o wykorzystaniu prawa. a ceną rozliczenia („strike”) za akcję (po uwzględnieniu dywidendy).

Przychody rozpoznane w poszczególnych okresach zaprezentowane są poniżej:

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Przychody (koszty) z tytułu transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych	(4.141)	(3.611)
	<u>(4.141)</u>	<u>(3.611)</u>

Cena wykonania (PLN)	Zablokowane	Nabyte	Razem
7,09	3.276.800	2.201.600	5.478.400
Razem	3.276.800	2.201.600	5.478.400

Na 31 grudnia 2016 roku przyznana była następująca ilość akcji fantomowych:

Termin wykonania	Cena wykonania (PLN)	Liczba
31/05/2018	7,09	1.536.000
30/06/2019	7,09	3.942.400
Razem		5.478.400

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

Wynagrodzenie Zarządu oraz Rady Nadzorczej za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku wyniosło 4,25 mln PLN (0,97 mln EUR) i 716.800 akcji fantomowych. Wynagrodzenie Zarządu oraz Rady Nadzorczej (w tym odprawy dla byłych członków Zarządu Spółki) za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku wyniosło 6,7 mln PLN (1,6 mln EUR) i 512.000 akcji fantomowych.

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, tj. 31 grudnia 2016 roku, oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku nie było pożyczek udzielonych członkom Zarządu Spółki. Zobowiązania Spółki wobec członków Zarządu i Rady Nadzorczej opisano w nocie 12 niniejszych dodatkowych not objaśniających.

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

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

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2016 roku nie wystąpiły istotne zdarzenia dotyczące okresów ubiegłych, które wymagałyby ujęcia w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

15. Wydarzenia po dniu bilansowym nie ujęte w sprawozdaniu finansowym

W styczniu 2017 roku Spółka wyemitowała 3-letnią pożyczkę Schuldschein w łącznej wysokości 10 mln euro.

W marcu 2017 roku Spółka wyemitowała 3 letnie obligacje denominowane w euro w łącznej kwocie 18,5 mln euro.

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

W załączonym sprawozdaniu finansowym Spółka dokonała zmiany danych porównywalnych w związku z połączeniem się spółek w dniu 30 września 2016 roku.

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

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

18. Korekty błędów podstawowych

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

19. Korekty inflacyjne

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

20. Niepewność kontynuowania działalności

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

21. Dzień bilansowy

Dniem bilansowym, na który sporządzono sprawozdanie finansowe Spółki jest 31 grudnia 2016 roku.

22. Inne informacje

Zakup budynku biurowego Pixel w Poznaniu

W styczniu 2016 roku Grupa dokonała zakupu budynku biurowego Pixel w Poznaniu za kwotę 140,5 mln PLN (32,2 mln EUR). Cały budynek jest obecnie wynajmowany renomowanym klientom. Grupa nabyła nieruchomość w celu dalszego poszerzania portfolio nieruchomości należących do Grupy. Zakup został finansowany ze środków własnych spółki oraz z kredytu bankowego z PKO BP w wysokości 98 mln PLN (22,5 mln EUR).

Zakup budynków biurowych Premium w Bukareszcie

W kwietniu 2016 roku Grupa nabyła dwa biurowce w Bukareszcie w Rumunii (Premium Plaza i Premium Point) za 140 mln PLN (32 mln EUR), o łącznej powierzchni około 15.000 m kw. Nabycie nieruchomości zostało sfinansowane ze środków własnych Grupy.

Zakończenie II fazy University Business Park („UBP II”) w Łodzi

W kwietniu 2016 roku, Grupa otrzymała pozwolenie na użytkowanie drugiego budynku University Business Park w Łodzi, co zakończyło inwestycję. Kompleks składa się z dwóch budynków biurowych klasy A, a jego całkowita powierzchnia najmu wynosi 39 200 m kw.

Galeria - Stara Zagora AD

W czerwcu 2016 roku GTC RH B.V. w charakterze wierzyciela, złożyła wniosek do Sądu bułgarskiego w celu ustalenia, czy Galeria - Stara Zagora AD ("GSZ") jest nadmiernie zadłużona oraz czy możliwa jest konwersja pożyczek obu akcjonariuszy na kapitał własny. GTC RH B.V. posiada 75% udziałów w GSZ i takie przekształcenie mogłoby doprowadzić do rozwodnienia udziałów akcjonariusza mniejszościowego w stosunku do udziałów akcjonariuszy mniejszościowych zaprezentowanych na dzień 30 czerwca 2016. Wartość udziałów akcjonariuszy mniejszościowych, po pomniejszeniu o pożyczki akcjonariuszy mniejszościowych udzielone do GSZ na dzień 30 czerwca 2016 roku wyniosła 63,7 mln PLN (14,4 mln EUR).

Nabycie udziałów niekontrolujących

W styczniu 2016 roku Grupa GTC nabyła pozostałe 10% udziałów w GTC Ukraine B.V. oraz pożyczki udzielone przez udziałowców mniejszościowych na projekt, za kwotę 1 EUR. Po dokonaniu transakcji GTC pozostał jedynym właścicielem spółki zależnej. W wyniku tej transakcji, ujemny udział akcjonariuszy mniejszościowych wzrósł o 9,6 mln PLN (2,2 mln EUR), kapitał zapasowy wzrósł o 1,7 mln PLN (0,4 mln EUR), zaś wartość kredytów udziałowców mniejszościowych zmniejszyła się o 11,3 mln PLN (2,6 mln EUR). W związku z powyższym, kapitał własny ogółem wzrósł o 11,3 mln PLN (2,6 mln EUR).

W kwietniu 2016 roku Grupa GTC nabyła pozostałe 49,9% udziałów w Complexul Residential Colentina S.R.L. (Rose Garden) oraz pożyczki udziałowców mniejszościowych udzielone na projekt, za kwotę 55 tys. PLN (12,5 tys. EUR). Po dokonaniu transakcji GTC pozostał jedynym właścicielem spółki zależnej. W wyniku tej transakcji, ujemny udział akcjonariuszy mniejszościowych wzrósł o 17,0 mln PLN (3,9 mln EUR), kapitał rezerwowy wzrósł o 1,8 mln PLN (0,4 mln EUR), zaś wartość kredytów udziałowców mniejszościowych zmniejszyła się o 18,8 mln PLN (4,3 mln EUR).

W związku z tym kapitał własny ogółem wzrósł o 18,8 mln PLN (4,3 mln EUR).

Nabycie dwóch budynków biurowych w Polsce

W dniu 1 lipca 2016, Grupa nabyła dwa budynki biurowe: Neptun Office Center oraz Sterlinga Business Centre, zlokalizowane odpowiednio w Gdańsku i Łodzi. Te dwa budynki biurowe klasy a o nowoczesnym designie oraz powierzchni łącznej 30 tys. m kw. powierzchni biurowej

Finansowanie „Duna Tower” oraz refinansowanie inwestycji „Center Point” w Budapeszcie

W lipcu 2016 roku Grupa podpisała umowę kredytową na sfinansowanie realizacji inwestycji Duna Tower w Budapeszcie z OTP Bank Nyrt ("Bank"). Łączna wartość nominalna nowego kredytu wynosi 123,9 mln PLN (28 mln EUR). Ponadto, Spółka i Bank zobowiązały się do zrefinansowania kredytu wynoszącego 172 mln PLN (38,9 mln EUR), obecnie finansowanego przez MKB Bank Zrt, zaciągniętego na inwestycję Center Point. Nowy kredyt zaciągnięty na ten cel wyniesie 208 mln PLN (47 mln EUR).

Sprzedaż gruntu Konstancja

W lipcu 2016 roku Grupa sprzedała znaczną część gruntu Konstancja składającego się z 9 ha za kwotę 30,6 mln PLN (7 mln EUR).

Nabycie Artico Office

W lipcu 2016 Grupa nabyła SPV Artico Sp.z o.o., która rozbudowuje budynek biurowy w Warszawie. Budynek będzie składał się z ok. 7,775 m.kw. powierzchni najmu, niemal całkowicie wynajętych w formie przedwstępnych umów najmu. Budynek ma zostać ukończony w 2017 roku.

Notowanie na giełdzie w Johannesburgu

W lipcu 2016, Giełda Papierów Wartościowych w Johannesburgu (Johannesburg Stock Exchange, "JSE") zatwierdziła notowanie Spółki na parkiecie giełdowym. Oczekuje się, że pierwsze notowanie będzie miało miejsce w sierpniu 2016 roku.

Sprzedaż Centrum handlowego Piatra

W sierpniu 2016 roku Grupa sprzedała Centrum Handlowe Piatra w Bukareszcie za 12 mln PLN (2,7 mln EUR).

Przedłużenie kredytu bankowego Sasad II

W dniu 12 sierpnia 2016 roku spółka Sasad II Kft. podpisała umowę przedłużającą termin spłaty kredytu bankowego z MKB (SZKK) dotyczącego projektu Sasad. Zgodnie z umową, kredyt został wydłużony o 3 lata, do 30 czerwca 2019 roku, i będzie spłacany w 4 równych rocznych ratach, począwszy od dnia podpisania.

Sprzedaż gruntu Konstancja

W listopadzie 2016 roku Grupa sprzedała kolejną część gruntu Konstancja składającego się z 1 ha za kwotę 7,25 mln PLN netto.

W listopadzie 2016 roku Spółka wyemitowała 3 letnie obligacje na łączną kwotę w wysokości 124,5 mln PLN (28,781 mln EUR). Obligacje mają stały 6-miesięczny kupon w wysokości 3,75% rocznie.

23. Umowy z podmiotem uprawnionym do wykonania audytu sprawozdań finansowych

Dnia 11 kwietnia 2016 r. Spółka zawarła umowę z Ernst & Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie, Rondo ONZ 1 (00-124 Warszawa), na wykonanie badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 r.

Poniższe zestawienie przedstawia listę usług świadczonych przez Ernst & Young oraz wynagrodzenie za usługi w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2016 r. i 31 grudnia 2015 r.

	Za rok zakończony	
	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
	PLN	PLN
Za badanie i przegląd sprawozdań finansowych	1.032	960
Usługi doradztwa podatkowego i inne usługi doradcze	44	40
Razem	1.076	745

24. Inne oświadczenia

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 20 marca 2017 roku.