

**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY  
GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S. A.  
ZA OKRES 3 MIESIECY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2017 R.**

Miejsce i data publikacji: Warszawa 15 maja 2017 r.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.  
ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2017 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.....	8
Punkt 3.3. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy .....	8
Punkt 4. Główne wydarzenia .....	8
Punkt 5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych.....	9
Punkt 5.1. Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne .....	9
Punkt 5.2. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne .....	11
Punkt 5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami .....	12
Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej.....	12
Punkt 5.4.1. Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej.....	12
Punkt 5.4.2. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2017 r. i 31 grudnia 2016 r. ....	13
Punkt 5.5. Skonsolidowany rachunek zysków i strat.....	14
Punkt 5.5.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat.....	14
Punkt 5.5.2. Porównanie wyników finansowych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r. z tym samym okresem roku 2016. ....	15
Punkt 5.6. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych.....	17
Punkt 5.6.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.....	17
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 powiązanym .....	19
Punkt 8. Akcjonariusze posiadający, bezpośrednio lub pośrednio, istotny udział w kapitale zakładowym .....	20
Punkt 9. Akcje GTC w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej.....	20
Punkt 10. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi 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 inwestorem w sektorze nieruchomości, koncentrującym swoje działania na rynku polskim oraz trzech stolicach Europy Wschodniej. Prowadzi działalność w Polsce, Rumunii, Chorwacji, Serbii, Bułgarii i na Węgrzech. Dodatkowo Grupa posiada grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną na Ukrainie. Grupa powstała w 1994 r. i od tego czasu prowadzi działalność na rynku nieruchomości komercyjnych.

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 2017 r. Grupa (i) wybudowała 1,1 miliona m kw. powierzchni najmu brutto i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej, (ii) sprzedała około 500 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych i około 299 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej oraz (iii) nabyła około 90 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych.

Na dzień 31 marca 2017 r. portfel nieruchomości Grupy obejmował:

- 35 ukończonych budynków komercyjnych, w tym 33 budynki biurowe i 2 centra handlowe o łącznej powierzchni najmu brutto wynoszącej około 549 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 539 tysięcy m kw.;
- 2 aktywa przeznaczone na sprzedaż, w tym dwa centra handlowe w Bułgarii ( Galleria Bugras i Galleria Stara Zagora)
- 5 nieruchomości w budowie, w tym 3 projekty biurowe i 2 centra handlowe, o łącznej powierzchni najmu netto około 154 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 154 tysięcy m kw.;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną;
- 1 projekt mieszkaniowy w budowie o powierzchni wynoszącej 4 tys. m kw., oraz
- projekty mieszkaniowe oraz grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

Grupa jest również właścicielem działki położonej na Ukrainie.

Na dzień 31 marca 2017 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 7.092.143 zł, przy czym: (i) ukończone nieruchomości komercyjne Grupy stanowiły 73% tej wartości; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie 16%; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną – 6%; (iv) projekty i grunty mieszkaniowe – 1% oraz (v) aktywa przeznaczone na sprzedaż – 4%. Na podstawie oceny Grupy około 97% portfela nieruchomości stanowią kluczowe projekty, a pozostałe 3% stanowią projekty niezwiązane z działalnością podstawową Grupy, w tym grunty przeznaczone na sprzedaż i projekty mieszkaniowe.

Na dzień 31 marca 2017 r. nieruchomości wchodzące w skład portfela Grupy na największych trzech rynkach, tj. w Polsce, na Węgrzech i w Rumuni, stanowiły odpowiednio 46%, 18% i 15% całkowitej wartości księgowej wszystkich ukończonych nieruchomości komercyjnych.

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

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych i na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listing) oraz wchodzą w skład indeksu WIG30 i Dow Jones STOXX Eastern Europe 300 Index.

Siedziba Spółki Globe Trade Centre S.A. znajduje się w Warszawie, przy ulicy 17 Stycznia 45A.

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 Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w maju 2004 r. oraz w latach późniejszych i są oznaczone kodem PLGTC000037 oraz zostały wprowadzone do obrotu na Giełdzie Papierów

Wartościowych w Johannesburgu (inward listing) w dniu 18 sierpnia 2016 r. i są oznaczone kodem ISIN PLGTC0000037; "Obligacje" odnoszą się do obligacji wyemitowanych przez spółkę Globe Trade Centre S.A. i wprowadzonych na rynek alternatywny odpowiednio pod kodami PLGTC0000144, PLGTC0000177, PLGTC0000219 i PLGTC0000227; "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. 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; „GRA”, „GLA” lub „powierzchnia najmu brutto” odnosi się do miary całkowitej powierzchni najmu powiększonej o współczynnik udziału w powierzchniach wspólnych; „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; „JSE” odnosi się do giełdy papierów wartościowych w Johannesburgu.

### **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", "oczekiwac", "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 zobowiązań do przeglądu lub potwierdzenia oczekiwań analityków lub oszacowań lub do publikacji jakichkolwiek zmian wszelkich wypowiedzi prognozujących w celu odzwierciedlenia zdarzeń lub okoliczności występujących po dacie niniejszego Sprawozdania.

Grupa publikuje istotne czynniki ryzyka, które mogą spowodować, że jej rzeczywiste wyniki będą się znacznie różnić od jej oczekiwań w Punkcie 5 "Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych" niniejszego Sprawozdania i w innych miejscach w niniejszym Sprawozdaniu oraz w Punkcie 12 „Główne czynniki ryzyka” raportu rocznego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 r. 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 2017 r. i 2016 r. Historyczne informacje finansowe powinny być interpretowane w połączeniu z Punktem 5 "Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych" oraz z niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r. (łącznie z jego notami). Grupa prezentuje dane finansowe zgodnie z MSSF pochodzące z niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r.

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w Euro zostały zaczerpnięte z niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 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			
	2017 r.		2016 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Skonsolidowany rachunek wyników</b>				
Przychody operacyjne	130.717	30.230	134.338	30.810
Koszty operacyjne	(35.998)	(8.325)	(41.025)	(9.409)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	94.719	21.905	93.313	21.401
Koszty sprzedaży	(1.959)	(453)	(2.734)	(627)
Koszty administracyjne	(11.424)	(2.642)	(11.746)	(2.694)
Zysk/(Strata) z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	103.064	24.424	31.740	7.436
Udział w zysku /(stracie) jednostek stowarzyszonych	796	184	(2.106)	(483)
Koszty finansowe netto	(28.063)	(6.490)	(27.387)	(6.281)
Zysk netto	136.310	32.095	70.643	16.339
Rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w tys.)	0,30	0,07	0,15	0,04
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w tys.)	460.216.478	460.216.478	460.216.478	460.216.478
<b>Skonsolidowane przepływy środków pieniężnych</b>				
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	86.366	19.973	76.767	17.606
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(150.189)	(34.007)	(391.054)	(89.687)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	86.291	19.956	94.638	20.824
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	663.606	157.260	503.701	118.007

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	Na dzień 31 marca 2017 r.		Na dzień 31 grudnia 2016 r.	
	Nieruchomości inwestycyjne	6.312.475	1.495.918	6.643.830
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	435.741	103.261	455.252	102.905
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i zapasy	82.426	19.533	84.570	19.116
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	663.606	157.260	662.768	149.812
Pozostałe	562.441	133.286	291.484	65.887
Aktywa łącznie	8.056.689	1.909.258	8.137.904	1.839.490
Zobowiązania długoterminowe	3.661.203	867.625	3.773.075	852.865
Zobowiązania krótkoterminowe	841.655	199.454	868.439	196.302
Kapitał własny	3.470.017	822.317	3.496.390	790.323
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 inwestorem w sektorze nieruchomości, koncentrującym swoje działania na rynku polskim oraz trzech stolicach Europy Wschodniej. Prowadzi działalność w Polsce, Rumunii, Chorwacji, Serbii, Bułgarii i na Węgrzech. Dodatkowo Grupa posiada grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną na Ukrainie. Grupa powstała w 1994 r. i od tego czasu prowadzi działalność na rynku nieruchomości komercyjnych.

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 2017 r. Grupa (i) wybudowała 1,1 miliona m kw. powierzchni najmu brutto i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej, (ii) sprzedała około 500 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych i około 299 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej oraz (iii) nabyła około 90 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych.

Na dzień 31 marca 2017 r. portfel nieruchomości Grupy obejmował:

- 35 ukończonych budynków komercyjnych, w tym 33 budynki biurowe i 2 centra handlowe o łącznej powierzchni najmu brutto wynoszącej około 549 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 539 tysięcy m kw.;
- 2 aktywa przeznaczone na sprzedaż, w tym dwa centra handlowe w Bułgarii ( Galleria Bugras i Galleria Stara Zagora)
- 5 nieruchomości w budowie, w tym 3 projekty biurowe i 2 centra handlowe, o łącznej powierzchni najmu netto około 154 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 154 tysięcy m kw.;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną;
- 1 projekt mieszkaniowy w budowie o powierzchni wynoszącej 4 tys. m kw., oraz
- projekty mieszkaniowe oraz grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

Grupa jest również właścicielem działki położonej na Ukrainie.

Na dzień 31 marca 2017 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 7.092.143 zł, przy czym: (i) ukończone nieruchomości komercyjne Grupy stanowiły 73% tej wartości; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie 16%; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną – 6%; (iv) projekty i grunty mieszkaniowe – 1% oraz (v) aktywa przeznaczone na sprzedaż – 4%. Na podstawie oceny Grupy około 97% portfela nieruchomości stanowią kluczowe projekty, a pozostałe 3%

stanowią projekty niezwiązane z działalnością podstawową Grupy, w tym grunty przeznaczone na sprzedaż i projekty mieszkaniowe.

Na dzień 31 marca 2017 r. nieruchomości wchodzące w skład portfela Grupy na największych trzech rynkach, tj. w Polsce, na Węgrzech i w Rumuni, stanowiły odpowiednio 46%, 18% i 15% całkowitej wartości księgowej wszystkich ukończonych nieruchomości komercyjnych.

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

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych i na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listing) oraz wchodzą w skład indeksu WIG30 i Dow Jones STOXX Eastern Europe 300 Index.

Siedziba Spółki Globe Trade Centre S.A. znajduje się w Warszawie, przy ulicy 17 Stycznia 45A.

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

Struktura Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre na dzień 31 marca 2017 r. jest przedstawiona w niebadanym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r. w *Nocie 4 Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych*.

W strukturze Grupy wystąpiły następujące zmiany w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2017 r.:

- spółka GTC Nekretnine Jug. d.o.o została zlikwidowana,
- spółka Ana Tower Offices S.R.L. została sprzedana,
- spółka GTC Slovakia Real Estate s.r.o. została sprzedana.

### **Punkt 3.3. 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 2017 r.:

W styczniu 2017 r. GTC SA wyemitowała 3-letnią pożyczkę Schuldschein na łączną kwotę 44.000 zł (10.000 EUR). Oprocentowanie pożyczki jest stałe w wysokości 3,25% rocznie (3,61% uwzględniając podatki) płatne co 6 miesięcy.

W marcu 2017 r. GTC SA wyemitowała 3 letnie obligacje, denominowane w euro, na łączną kwotę w wysokości 79.855 zł (18.500 EUR).

W marcu 2017 r. Grupa refinansowała kredyt inwestycyjny dotyczący budynku Corius, wchodzącego w skład kompleksu biurowy Aeropark Business Centre.

W marcu 2017 r. Grupa ukończyła budowę trzeciego budynku FortyOne w Belgradzi.

W kwietniu 2017 r. Grupa zawarła przedwstępną umowę na sprzedaż centrów handlowych Galerii Burgas oraz Galerii Stara Zagora mieszczących się w Bułgarii, zgodnie ze strategią koncentrującą się na inwestycji w stolicach państw. Dnia 31 marca 2017 r. aktywa oraz związane z nimi kredyty bankowe zostały zaprezentowane jako przeznaczone do sprzedaży.

W pierwszym kwartale 2017 r. Grupa sprzedała Ana Tower z zyskiem z transakcji w kwocie 804.

W pierwszym kwartale 2017 r., rozpoczęliśmy projekt biurowy w Belgradzie, Green Heart.



## **Wydarzenia mające miejsce po 31 marca 2017 r.:**

W dniu 1 maja 2017 r., Grupa nabyła udziały w spółce posiadającej grunty w Budapeszcie. Grupa planuje wykorzystanie gruntu do budowy budynku biurowego.

W dniu 4 maja 2017 r. grupa sprzedała dwa centra handlowe w Bułgarii: Galleria Burgas i Galleria Stara Zagora.

## **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 wpłynął 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 2017 r. oraz 2016 r. odpowiednio 73% i 67% przychodów Grupy pochodziło z wynajmu powierzchni, które zależą w dużym stopniu od stawek czynszu za m kw. i od stopy wynajęcia. Wysokość czynszu jakiego może zażądać Grupa w dużej mierze zależy od lokalizacji nieruchomości oraz od lokalnych trendów rynkowych i stanu gospodarki danego kraju. Na przychody Grupy z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych wpływa zwłaszcza oddawanie nowych powierzchni pod wynajem, zmiany wskaźnika powierzchni niewynajętej oraz możliwości Grupy w zakresie podnoszenia czynszów. Przychody z wynajmu zależą również od terminu zakończenia realizacji inwestycji budowlanych Grupy oraz od możliwości wynajęcia zrealizowanych nieruchomości po korzystnych stawkach czynszu. W okresie 3 miesięcy zakończonych w dniu 31 marca 2017 r. oraz 2016 r. odpowiednio 26% oraz 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 2017 r. oraz 2016 r., wynosiły odpowiednio 1% i 12% łącznych przychodów Grupy. Podaż nowych mieszkań na różnych rynkach, na których Grupa prowadzi działalność, oraz popyt na tych rynkach wpływają na ceny mieszkań. Popyt na mieszkania jest także zależny od wahań stóp procentowych, dostępności kredytów i generalnie rynku hipotecznego. Przykładowo przychody Grupy z nieruchomości mieszkaniowych spadały równomiernie przez ostatnie kilka lat ze względu na spowolnienie sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych w połączeniu ze wzrostem upustów, jakich trzeba było udzielać kupującym mieszkania Grupy w celu wsparcia sprzedaży jak również w następstwie ukończenia sprzedaży prawie wszystkich projektów mieszkaniowych w poprzednich okresach.

### **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 24.424 EUR i zysk w wysokości 7.436 EUR w, odpowiednio, okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 r. i dnia 31 marca 2016 r.

### **Wpływ zmian stopy procentowej**

Zasadniczo wszystkie kredyty i pożyczki Grupy są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, zazwyczaj powiązanej ze stopą EURIBOR. Część obligacji wyemitowanych przez Spółkę jest wyrażona w złotych i oprocentowane w powiązaniu ze stopą WIBOR. Na dzień 31 marca 2017 r. i 31 grudnia 2016 r. odpowiednio szacunkowo 76% i 70% wartości kredytów Grupy jest zabezpieczonych transakcjami hedgingowymi. Wzrosty stóp procentowych zazwyczaj zwiększają koszty finansowania ponoszone przez Grupę. Np. na dzień 31 grudnia 2016 r. wzrost stopy procentowej o 50 punktów bazowych stopy Euribor doprowadziłaby do zmiany zysku/(straty) przed opodatkowaniem o 12.591 zł (2.846 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., -0,1320 na dzień 4 stycznia 2016 r. oraz -0.3180% dzień 2 stycznia 2017 r. (EURIBOR dla depozytów trzymiesięcznych).

### **Wpływ zmian kursów walut obcych**

Za okresy 3 miesięcy zakończone w dniu 31 marca 2017 r. i 31 marca 2016 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 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 2016 r. Grupa nabyła dwa biurowce w Bukareszcie w Rumunii (Premium Plaza i Premium Point); dwa biurowce w Polsce: Neptun Office Center oraz Sterlinga Business Center, zlokalizowane odpowiednio w Gdańsku i Łodzi; spółkę Artico Sp. z o.o., która prowadzi budowę budynku biurowego w Warszawie; serbską spółkę posiadającą działkę w Belgradzie oraz działkę w Sofii.

W 2016 r., Grupa ukończyła budynek biurowy University Business Park B w Łodzi, oraz budynek biurowy FotyOne II w Belgardzie.

W 2016 r., Grupa sprzedał Galerie Harfa w Pradze jak również Galleria Piatra Neamt oraz Galleria Arad w Rumunii.

W styczniu 2017 r. GTC SA wyemitowała 3-letnią pożyczkę Schuldschein na łączną kwotę 44.000 zł (10.000 EUR). Oprocentowanie pożyczki jest stałe w wysokości 3,25% rocznie (3,61% uwzględniając podatki) płatne co 6 miesięcy.

W marcu 2017 r. GTC SA wyemitowała 3-letnie obligacje, denominowane w euro, na łączną kwotę 79.855 zł (18.500 EUR).

W marcu 2017 r. Grupa refinansowała kredyt inwestycyjny dotyczący budynku Corius, wchodzącego w skład kompleksu biurowy Aeropark Business Centre.

W marcu 2017 r. Grupa ukończyła budowę trzeciego budynku FortyOne w Belgradzi.

W kwietniu 2017 r. Grupa zawarła przedwstępną umowę na sprzedaż centrów handlowych Galerii Burgas oraz Galerii Stara Zagora mieszczących się w Bułgarii, zgodnie ze strategią koncentrującą się na inwestycji w stolicach państw. Dnia 31 marca 2017 r. aktywa oraz związane z nimi kredyty bankowe zostały zaprezentowane jako przeznaczone do sprzedaży.

W pierwszym kwartale 2017 r. Grupa sprzedała Ana Tower z zyskiem z transakcji w kwocie 804 zł (186 euro).

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

Grupa nie publikowała prognoz na pierwsze trzy miesiące lub pełen rok finansowy 2017.

### **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; oraz (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną.

##### **Zasób działek mieszkaniowych**

Grupa klasyfikuje swoje zasoby mieszkaniowe, jako aktywa obrotowe lub aktywa trwale 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 trwale 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 2017 r. i 31 grudnia 2016 r.**

Wartość aktywów ogółem spadła o 81.215 zł (1%) i wynosiła 8.056.689 zł na dzień 31 marca 2017 r. Spadek ten wynikał z różnic kursowych na skutek osłabianie się kursu EUR/PLN, co zostało częściowo skompensowane kontynuacją inwestycji w Galerię Północną oraz ukończeniem FortyOne III (biurowiec w Belgradzie).

##### **Aktywa**

Wartość nieruchomości inwestycyjnych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną (uwzględniając Gallerię Stara Zagora i Gallerię Burgas) spadła o 89.365 zł (1%) głównie w wyniku różnic kursowych na skutek osłabianie się kursu EUR/PLN, co zostało częściowo skompensowane inwestycjami w wysokości 143.110 zł głównie w nieruchomości w budowie, takie jak Galeria Północna, Artico, Fortyone III, White House oraz Ada Mall, jak również rozpoznania zysku z aktualizacji wyceny tych projektów. Dodatkowo spadek wynikał również z przeklasyfikowania Galleria Burgas i Galleria Stara Zagora do aktywów przeznaczonych na sprzedaż (sprzedanych po dacie bilansowej) w wyniku czego wartość nieruchomości inwestycyjnych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną spadła o 350.866 zł (5%) do 6.748.216 zł na dzień 31 marca 2017 r. w porównaniu do 7.099.082 zł na dzień 31 grudnia 2016 r.

Wartość aktywów przeznaczonych na sprzedaż wzrosła do 261.501 zł na dzień 31 marca 2017 r. w porównaniu do 0 zł na dzień 31 grudnia 2016 r., na skutek przeklasyfikowania Galleria Burgas i Galleria Stara Zagora w wyniku zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży. Oba aktywa zostały sprzedane w dniu 4 maja 2017 r.

Wartość należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków wzrosła o 14.763 zł do 91.692 zł na dzień 31 marca 2017 r. z 76.929 zł na dzień 31 grudnia 2016 r., głównie w wyniku podatku VAT związanego z pracami budowlanymi w Galerii Północnej.

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wzrosła o 838 zł do 663.606 zł na dzień 31 marca 2017 r. w porównaniu do 662.768 zł na dzień 31 grudnia 2016 r. głównie w wyniku działalności inwestycyjnej i finansowej wspomnianej powyżej, co zostało częściowo skompensowane różnic kursowych na skutek osłabianie się kursu EUR/PLN.

##### **Pasywa**

Wartość kredytów i obligacji spadła o 123.475 zł do 3.826.860 zł na dzień 31 marca 2017 r. w porównaniu do 3.950.335 zł na dzień 31 grudnia 2016 r., Spadek ten wynikał z różnic kursowych na skutek osłabianie się kursu EUR/PLN, co zostało częściowo skompensowane emisją obligacji w wysokości 79.855 zł, emisją pożyczki Schuldschein w wysokości 44.000 zł, dodatkowego ciągnięcia kredytu w wysokości 37.358 zł na budowę Galerii Północnej. Spadek wynikał również z przedterminowej spłaty pożyczki dla Galleria Stara Zagora w wysokości 29.117 zł oraz reklasyfikowania pożyczki dla Gallerie Burgas w wysokości 83.814 do zobowiązań przeznaczonych na sprzedaż (spłaconych w pełni po sprzedaży centrum handlowego w dniu 4 maja 2017 r.).

Wartość zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży wzrosła do 88.814 zł na dzień 31 marca 2017 r. w porównaniu do 0 zł na dzień 31 grudnia 2016 r., głównie na skutek przeklasyfikowania pożyczki dla Galleria Burgas do zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży.

## ***Kapitał własny***

Wartość kapitałów spadła o 26.373 zł (lub 1%) do 3.470.017 zł na dzień 31 marca 2017 r. w porównaniu do 3.496.390 zł na dzień 31 grudnia 2016 r., głównie w wyniku spadki różnic kursowych z przeliczenia o 160.854 zł, co zostało częściowo skompensowane wzrostem zysków zatrzymanych o 136.671 zł do 844.403 zł na dzień 31 marca 2017 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, wycen, doradców prawnych i innych;
- wydatki biurowe;
- koszty amortyzacji obejmujące amortyzację rzeczowych aktywów trwałych Grupy; oraz
- inne.

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

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

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

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

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

Ponadto przychody lub koszty finansowe obejmują rozliczenia aktywów finansowych i zysku lub straty wynikających ze zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych, które nie są kwalifikowane do rachunkowości zabezpieczeń.

### ***Opodatkowanie***

Podatek dochodowy od zysku lub straty za rok obrotowy obejmuje podatek bieżący oraz podatek odroczony. Podatek bieżący to spodziewany podatek od dochodu do opodatkowania za dany rok przy zastosowaniu obowiązujących na dzień bilansowy stawek podatkowych oraz wszelkie zmiany należnego podatku w odniesieniu do lat poprzednich. W większości przypadków Grupa sprzedaje spółki będące właścicielami nieruchomości zamiast samych nieruchomości po części dlatego, że w niektórych krajach sprzedaż nieruchomości zazwyczaj podlega podatkowi od przekazania nieruchomości i/lub VAT.

### **Punkt 5.5.2. Porównanie wyników finansowych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r. z tym samym okresem roku 2016.**

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

Przychody z działalności operacyjnej spadły o 3.621 zł i wyniosły 130.717 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r. Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług wzrosły o 10.601 zł i wyniosły 128.806 zł w wyniku rozpoznania różnic kursowych na skutek osłabianie się kursu EUR/PLN co zostało częściowo skompensowane ukończeniem budynków Univesity Business Park B oraz FortyOne II oraz nabyciem budynków Premium point i Premium Plaza w Bukareszcie, Sterlinga Business Center w Łodzi i Neptun Office Center w Gdańsku. Przychody ze sprzedaży domów i mieszkań spadły o 14.222 zł i wyniosły 1.911 zł, w następstwie ukończenia sprzedaży prawie wszystkich projektów mieszkaniowych w poprzednich okresach.

### ***Koszty operacyjne***

Koszty operacyjne spadły o 5.027 zł i wyniosły 35.998 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r. Koszty z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług wzrosły o 5.883 zł i wyniosły 34.359 zł za 3 miesiące zakończony 31 marca 2017 r. w wyniku ukończeniem budynków Univesity Business Park B oraz FortyOne II oraz nabycia budynków inwestycyjnych wymieniowych powyżej. Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych spadł o 10.910 zł i wyniósł 1.639 zł, w następstwie ukończenia sprzedaży prawie wszystkich projektów mieszkaniowych.

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

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł o 1.406 zł i wyniósł 94.719 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r. Zysk brutto z wynajmu i usług spadł o 15.828 zł i wyniósł 94.447 zł w porównaniu do 89.729 za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 r. Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r. wyniosła 73% w porównaniu do 79% za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 r. Zysk brutto ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r. spadł o 3.312 zł i wyniósł 272 zł. r. w porównaniu do 3.584 za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 r.

### ***Koszty sprzedaży***

Koszty sprzedaży spadły o 775 zł i wyniosły 1.959 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r., w porównaniu do 2.734 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 r.

### ***Koszty administracyjne***

Koszty administracyjne, po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego, spadły o 744 zł i wyniosły 10.771 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r. Rozpoznano koszty z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji fantomowych w wysokości 653 zł wobec 231 zł kosztów za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 r

### ***Zysk/(strata) z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości aktywów***

Zysk netto z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów, utraty wartości aktywów za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r. wyniósł 103.064 zł w porównaniu do zysku w wysokości 31.740 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 r. i wynikał z rozpoznania zysku z aktualizacji wartości inwestycji na skutek postępu w budowie Galerii Północnej i FortyOne III jak również zysku z aktualizacji wartości Galeria Stara Zagora.

### ***Pozostałe koszty netto***

Pozostałe koszty netto związane między innymi z gruntami i kosztami prowadzenia projektów, wyniosły 458 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r. w porównaniu z kosztami netto w wysokości 1.766 zł w okresie 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 r.

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

Strata z tytułu różnic kursowych wyniosła 16.224 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r. w porównaniu do zysku z tytułu różnic kursowych w wysokości 1.278 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 r. głównie z powodu umocnienie się kursu PLN względem kursu euro.

### ***Przychody finansowe***

Przychody finansowe spadły o 2.260 zł i wyniosły 225 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r. wobec 2.485 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 r.



## **Koszty finansowe**

Koszty finansowe spadły o 1.584 zł i wyniosły 28.288 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r. wobec 29.872 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 r. Spadek ten wynikał głównie ze spadku średniej efektywnej stopy procentowej dla kredytów Grupy z 3,4% w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r. do poziomu 3,2% w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2017 r. jak również optymalizacji kosztów instrumentów pochodnych, mimo wzrostu sumy bilansowej kredytów.

## **Udział w stratach jednostek stowarzyszonych**

Udział w stratach jednostek stowarzyszonych wyniósł 796 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2017 r. w porównaniu do straty w wysokości 2.106 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r.

## **Podatek dochodowy**

Podatek dochodowy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r. wyniósł 4.141 zł. i zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 4.184 zł, oraz zysk z podatku odroczonego w wysokości 43 zł

## **Zysk netto**

Zysk netto w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2017 r. wyniósł 136.310 zł w porównaniu do 70.643 zł w okresie 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 r. głównie na skutek rozpoznania zysku z aktualizacji wartości aktywów w wysokości 103.064 zł.

## **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 2017 r. i 2016 r.:

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Okres 3 miesięcy	Okres 3 miesięcy
	zakończony 31 marca 2017 r.	zakończony 31 marca 2016 r.
<b>PRZEPLWY PIENIEŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:</b>		
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>86.366</b>	<b>76.767</b>
<b>PRZEPLWY PIENIEŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:</b>		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne w budowie	(146.232)	(138.166)
Zakup nieruchomości inwestycyjnych	-	(140.529)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	7.515	12.091
Sprzedaż udziałów jednostek stowarzyszonych i współzależnych	5.405	-
Nabycie udziałów mniejszościowych	-	(78.955)
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(18.767)	(46.044)
Odsetki otrzymane, spłata pożyczek udzielonych jednostkom stowarzyszonym i współzależnym	1.890	549
<b>Środki pieniężne netto z / (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej</b>	<b>(150.189)</b>	<b>(391.054)</b>
<b>PRZEPLWY PIENIEŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	184.760	215.738
Spłata pożyczek i kredytów długoterminowych	(73.415)	(102.730)
Odsetki zapłacone	(24.349)	(26.240)
Koszty pozyskania kredytów	(1.890)	(1.099)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	1.185	8.969
<b>Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej</b>	<b>86.291</b>	<b>94.638</b>
Różnice kursowe z przeliczenia	(21.630)	1.145
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	<b>838</b>	<b>(218.504)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu/roku</b>	<b>662.768</b>	<b>722.205</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu/roku</b>	<b>663.606</b>	<b>503.701</b>

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wyniosły 86.366 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2017 r., w porównaniu do 76.767 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r., przede wszystkim w wyniku wzrostu portfela nieruchomości generujących przychody na skutek ukończenia i zakupu aktywów generujących przychody.

Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wyniosły 150.189 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2017 r., w porównaniu do 391.054 zł przepływów pieniężnych wykorzystanych w działalności inwestycyjnej w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r. Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wynikały głównie z inwestycji w budynki biurowe i komercyjne w budowie w wysokości 146.232 zł, co związane jest głównie z inwestycjami poniesionymi na Galerię Północną i Artico (Warszawa, Polska), biurowiec FortyOne III i Ada Mall (Belgrad, Serbia) oraz White House (Budapeszt, Węgry).

Przepływy pieniężne z działalności finansowej wyniosły 86.291 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2017 r., w porównaniu do 94.638 zł przepływów pieniężnych z działalności finansowej za okres 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r. Przepływy pieniężne z działalności finansowej głównie składały się z wpływów z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 184.760 zł, co związane jest z kredytami na projekty w budowie, jak również z emisji obligacji w wysokości 79.855 zł i pożyczki Schuldschein w wysokości 44.000 zł co zostało częściowo skompensowanych przez spłatę,

pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 73.415 zł, co związane jest głównie z wcześniejszą spłatą kredytu dla Galleria Stara Zagora i amortyzacją kredytów inwestycyjnych włączając restrukturyzowane kredyty.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 marca 2017 r. wyniosły 663.606 zł, w porównaniu do 503.701 zł na dzień 31 marca 2016 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 2017 r. Grupa posiada środki pieniężne i ich ekwiwalenty w wysokości 663.606 zł. Grupa jest zdania, że jej stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wraz z środkami generowanymi z najmu powierzchni w budynkach należących do portfela inwestycyjnego Grupy, jak również środki pieniężne dostępne z obecnych lub przyszłych kredytów powinny być wystarczające do pokrycia bieżących potrzeb Grupy

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 2017 r. zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 3.661.203 zł, w porównaniu do 3.773.075 zł na dzień 31 grudnia 2016 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 31 marca 2017 r. wynosiło 3.826.860 zł, w porównaniu do 3.950.335 zł na dzień 31 grudnia 2016 r. Kredyty i pożyczki Grupy są denominowane głównie w euro (82%). Inna waluta obejmuje obligacje korporacyjne i pożyczki VAT denominowane w złotych oraz kredyt dla projektów denominowany w HUF.

Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) Grupy wyniósł 43% na dzień 31 marca 2017 r., w porównaniu do 43% na dzień 31 grudnia 2016 r. Strategia Grupy zakłada utrzymanie tego wskaźnika w okolicach 50%.

Na dzień 31 marca 2017 r. 76% całkowitego zadłużenia Grupy według wartości było zabezpieczone lub częściowo zabezpieczone. Wykorzystywane instrumenty pochodne obejmują swapy procentowe i collar.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2017 r. Grupa nie udzieliła żadnych nowych kredytów w wysokości 10% lub więcej kapitału zakładowego Grupy.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2017 r. Grupa nie udzieliła żadnych gwarancji w wysokości 10% lub więcej kapitału zakładowego Grupy.

Spółka udzieliła gwarancji na rzecz osób trzecich w celu zabezpieczenia przekroczenia kosztów budów oraz pożyczek spółek zależnych. 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. Nie było zmian w strukturze akcjonariatu od daty publikacji ostatniego sprawozdania kwartalnego Grupy (raportu kwartalnego za okresy 3 i 9 miesięcy zagończych 30 września 2016) w dniu 28 listopada 2016r.

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
LSREF III GTC Investments B.V. <sup>1</sup>	278.849.657	60,59%	278.849.657	60,59%
OFE PZU Złota Jesień	47.847.000	10,40%	47.847.000	10,40%
AVIVA OFE Aviva BZ WBK	32.922.000	7,15%	32.922.000	7,15%
Pozostali	100.597.821	21,86%	100.597.821	21,86%
<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 15 maja 2017 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 2016 r.) w dniu 20 marca 2017 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.

Imię i nazwisko	Liczba akcji na dzień 15 maja 2017 r. (nie w tys.)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)	Zmiana od 20 marca 2017 r. (nie w tys.)
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 2017 r., oraz zmiany w ich posiadaniu od dnia 31 grudnia 2016 r.

Członek Zarządu	Saldo na dzień 31 marca 2017 r. (nie w tys.)	Zmiana od dnia 31 grudnia 2016 r.
Thomas Kurzmann	512.000	Bez zmian
Erez Boniel	204.800	Bez zmian

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

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Rady Nadzorczej na dzień 15 maja 2017 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 2016 r.) w dniu 20 marca 2017 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 15 maja 2017 r. (nie w tys.)</b>	<b>Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)</b>	<b>Zmiana od 20 marca 2017 r. (nie w tys.)</b>
Alexander Hesse	0	0	Bez zmian
Philippe Couturier	0	0	Bez zmian
Ryszard Koper	0	0	Bez zmian
Jan Düdden	0	0	Bez zmian
Mariusz Grendowicz	10.158	1.016	Bez zmian
Jarosław Karasiński	0	0	Bez zmian
Tomasz Styczyński	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 2017 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 2017 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Nota	31 marca 2017 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2016 <i>(badane)</i>
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	10	6.312.475	6.643.830
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	10	435.741	455.252
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	11	58.069	60.879
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	9	10.469	16.824
Rzeczowe aktywa trwałe		29.024	26.553
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		249	4.756
Pozostałe aktywa trwałe		1.591	1.562
		<b>6.847.618</b>	<b>7.209.656</b>
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>	13	261.501	-
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	11	24.357	23.691
Należności		23.171	23.726
Naliczone przychody		4.194	3.393
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków	14	91.692	76.929
Należności z tytułu podatku dochodowego		2.777	2.884
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		21.091	11.317
Depozyty krótkoterminowe		116.682	123.540
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		663.606	662.768
		<b>947.570</b>	<b>928.248</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>8.056.689</b>	<b>8.137.904</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 2017 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Nota	31 marca 2017 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2016 <i>(badane)</i>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>			
Kapitał podstawowy	16	46.022	46.022
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		2.231.433	2.231.433
Kapitał zapasowy		(154.854)	(153.332)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(13.780)	(14.061)
Różnice kursowe z przeliczenia		504.952	665.806
Zyski zatrzymane		844.403	707.732
		<b>3.458.176</b>	<b>3.483.600</b>
Udziały niekontrolujące		11.841	12.790
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>3.470.017</b>	<b>3.496.390</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	12	3.178.792	3.269.473
Depozyty od najemców		37.345	35.582
Inne zobowiązania długoterminowe		11.524	12.078
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych		9.275	9.052
Instrumenty pochodne		10.541	12.290
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		413.726	434.600
		<b>3.661.203</b>	<b>3.773.075</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy		156.926	162.533
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	12	648.068	680.862
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		6.920	4.964
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		2.743	2.345
Instrumenty pochodne		8.752	11.294
Otrzymane zaliczki		18.246	6.441
		<b>841.655</b>	<b>868.439</b>
<b>Zobowiązania przeznaczone do sprzedaży</b>	13	83.814	-
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>8.056.689</b>	<b>8.137.904</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 2017 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Nota	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2016 <i>(niebadane)</i>
Przychody z tytułu wynajmu	5	128.806	118.205
Przychody z tytułu sprzedaży domów i gruntów	5	1.911	16.133
Koszty operacyjne	6	(34.359)	(28.476)
Koszty sprzedaży domów i gruntów	6	(1.639)	(12.549)
<b>Zysk brutto z działalności operacyjnej</b>		<b>94.719</b>	<b>93.313</b>
Koszty sprzedaży		(1.959)	(2.734)
Koszty administracyjne	8	(11.424)	(11.746)
Zysk/(Strata) z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	10	103.064	31.740
Pozostałe przychody		1.496	1.814
Pozostałe koszty		(1.954)	(3.580)
<b>Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych</b>		<b>183.942</b>	<b>108.807</b>
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto		(16.224)	1.278
Przychody finansowe		225	2.485
Koszty finansowe		(28.288)	(29.872)
Udział w stracie jednostek stowarzyszonych oraz jednostek współzależnych		796	(2.106)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>140.451</b>	<b>80.592</b>
Podatek dochodowy	15	(4.141)	(9.949)
<b>Zysk za okres</b>		<b>136.310</b>	<b>70.643</b>
<b>Przypadający:</b>			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		136.671	71.080
Akcjonariuszom niekontrolującym		(361)	(437)
Zysk na jedną akcję (w PLN)	17	0,30	0,15

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 2017 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2016 <i>(niebadane)</i>
<b>Zysk za okres</b>	<b>136.310</b>	<b>70.643</b>
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	346	(4.486)
Podatek dochodowy	(65)	743
<b>Zysk/(strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających</b>	<b>281</b>	<b>(3.743)</b>
Różnice kursowe z przeliczenia transakcji zagranicznych	(161.442)	4.184
<b>Całkowity zysk/(strata) za okres, netto do przeniesienia na zysk lub stratę w następnych okresach</b>	<b>(24.851)</b>	<b>71.084</b>
<b>Przypadający:</b>		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	(23.902)	71.521
Akcjonariuszom niekontrolującym	(949)	(437)

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 2017 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 2017 roku</b>	<b>46.022</b>	<b>2.231.433</b>	<b>(153.332)</b>	<b>(14 061)</b>	<b>665.806</b>	<b>707.732</b>	<b>3.483.600</b>	<b>12.790</b>	<b>3.496.390</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	281	(160.854)	-	(160.573)	(588)	(161.161)
Zysk/(strata) za okres zakończony 31 marca 2017 roku	-	-	-	-	-	136.671	136.671	(361)	136.310
<b>Całkowity dochód / (strata) za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>281</b>	<b>(160.854)</b>	<b>136.671</b>	<b>(23.902)</b>	<b>(949)</b>	<b>(24.851)</b>
Nabycie udziałów niekontrolujących	-	-	(1.522)	-	-	-	(1.522)	-	(1.522)
<b>Saldo na 31 marca 2017 roku (niebadane)</b>	<b>46.022</b>	<b>2.231.433</b>	<b>(154.854)</b>	<b>(13.780)</b>	<b>504.952</b>	<b>844.403</b>	<b>3.458.176</b>	<b>11.841</b>	<b>3.470.017</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 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 (niebadane)</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>

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 2017 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2016 <i>(niebadane)</i>
<b>PRZEPLŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:</b>		
Zysk przed opodatkowaniem	140.451	80.592
<b>Korekty o pozycje:</b>		
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów/ utraty wartości aktywów	(103.064)	(31.740)
Udział w stracie (zysku) jednostek stowarzyszonych i współzależnych	(796)	2.106
Zysk na sprzedaży środków trwałych	-	9
Strata / (zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	16.224	(1.278)
Przychody finansowe	(225)	(2.485)
Koszty finansowe	28.288	29.872
Koszty z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji	653	231
Amortyzacja	722	515
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego</b>	<b>82.253</b>	<b>77.822</b>
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(12.743)	(8.611)
Zmiana stanu zapasów	(1.799)	11.694
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	12.402	(4)
Zmiana depozytów od najemców	3.494	562
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	7.018	(1.086)
<b>Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>90.625</b>	<b>80.377</b>
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(4.259)	(3.610)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>86.366</b>	<b>76.767</b>
<b>PRZEPLŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:</b>		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne w budowie	(146.232)	(138.166)
Zakup nieruchomości inwestycyjnych	-	(140.529)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	7.515	12.091
Sprzedaż udziałów jednostek stowarzyszonych i współzależnych	5.405	-
Nabycie udziałów mniejszościowych	-	(78.955)
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(18.767)	(46.044)
Odsetki otrzymane	134	549
Splata pożyczek udzielonych jednostkom stowarzyszonym i współzależnym	1.756	-
<b>Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności inwestycyjnej</b>	<b>(150.189)</b>	<b>(391.054)</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 2017 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2016 <i>(niebadane)</i>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:</b>		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	184.760	215.738
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(73.415)	(102.730)
Odsetki zapłacone	(24.349)	(26.240)
Koszty pozyskania kredytów	(1.890)	(1.099)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	1.185	8.969
<b>Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej</b>	<b>86.291</b>	<b>94.638</b>
Różnice kursowe z przeliczenia	(21.630)	1.145
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>838</b>	<b>(218.504)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>662.768</b>	<b>722.205</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>663.606</b>	<b>503.701</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 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. 17 Stycznia 45A. Spółka poprzez swoje jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone posiada udziały w spółkach nieruchomościowych o charakterze komercyjnym i mieszkaniowym w Polsce, Budapeszcie, Bukareszcie oraz w Belgradzie. Ponadto, Spółka prowadzi działalność na terenie Zagrzebia oraz Sofii. W działalności spółek Grupy nie występuje sezonowość.

Głównym akcjonariuszem Spółki na dzień 31 marca 2017 roku jest LSREF III GTC Investments B.V. („LSREF III”), zależna od Lone Star, firma globalna prywatnego kapitału, która jest w posiadaniu 278.849.657 akcji stanowiących 60,59% kapitału akcyjnego Spółki.

*Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym:*

### Obligacje

W styczniu 2017 roku Spółka wyemitowała 3-letnie obligacje na łączną kwotę w wysokości 44 mln PLN (10 mln EUR).

W marcu 2017 roku Spółka wyemitowała 3-letnie obligacje na łączną kwotę w wysokości 80 mln PLN (18.5 mln EUR).

W marcu 2017 roku Grupa refinansowała kredyt zaciągnięty na budynek Corius, wchodzący w kompleks biurowy Aeropark Business Centre.

W marcu 2017 roku, Grupa skończyła budowę trzeciego budynku Forty One w Belgradzie.

W kwietniu 2017 roku, Spółka zawarła przedwstępną umowę na sprzedaż centrów handlowych Galerii Burgas oraz Galerii Stara Zagora mieszczących się w Bułgarii, zgodnie ze strategią koncentrującą się na inwestycji w stolicach państw. Dnia 31 marca 2017 roku, aktywa oraz związane z nimi kredyty bankowe zostały zaprezentowane jako przeznaczone do sprzedaży.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończone 31 marca 2017 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. Grupa jest świadoma faktu, że MSSF 15 i MSSF 9 zostały już zatwierdzone przez Unię Europejską i będą miały zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie. Grupa obecnie jest w trakcie analizy ilościowego i jakościowego wpływu na Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy, zarówno powyższych dwóch standardów, jak również MSSF 16, który na dzień sporządzenia Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy jeszcze nie został zatwierdzony.

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 2016 roku opublikowanym dnia 17 marca 2017 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. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, nie stwierdzono okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę.

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

Zasady rachunkowości oraz metodologia 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 2016 roku (opisane zostały w notce 6 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2016 rok). Nie wprowadzono żadnych zmian oraz nie dokonano korekt w stosunku do danych przedstawionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2016 rok oraz w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2016 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* (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- MSSF 14 *Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe* (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- MSSF 15 *Przychody z tytułu umów z klientami* (opublikowano dnia 28 maja 2014 roku), obejmujący zmiany do MSSF 15 *Data wejścia w życie MSSF 15* (opublikowano dnia 11 września 2015 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,
- MSSF 16 *Leasing* (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 4 *Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe łącznie z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano 12 września 2016 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 12 *Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikających z nierozliczonych strat podatkowych* (opublikowano dnia 19 stycznia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – 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) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – 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) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,



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

- Zmiany do MSSF 2 *Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji* (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
  - *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – Zmiany do MSSF 12 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później, natomiast Zmiany do MSSF 1 oraz MSR 28 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
  - Interpretacja KIMSF 22 *Transakcje w walucie obcej i zaliczki* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 40: *Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – 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 politykę rachunkowości stosowaną przez Grupę oraz na skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy 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 2017 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki oraz jej jednostek zależnych, wymienionych poniżej z uwzględnieniem bezpośredniego i pośredniego posiadania tych jednostek na koniec każdego okresu (poniższa tabela prezentuje udziały):

##### *Jednostki zależne*

Nazwa	Spółka holdingowa	Kraj włączenia	31 marca 2017	31 grudnia 2016
GTC Konstancja Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Korona S.A.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Poznań Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Aeropark Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Wrocław Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Satellite Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Neptune Gdansk Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC GK Office Sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Sterlinga Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Karkonoska Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Ortal Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Diego Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Francuska Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC UBP Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Pixel Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Moderna Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Handlowe Wilanow Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Management sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Corius sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Światowida sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Glorine investments sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Glorine investments Sp. z o.o. s.k.a.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Galeria CTWA Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Artico Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Julesberg Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Jowett Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Calobra Sp. z o.o. Sp. j.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Mantezja 4 Sp. z o.o. Sp. j.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Havern Investments sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%

(1) W stanie likwidacji

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

Nazwa	Spółka holdingowa	Kraj włączenia	31 marca 2017	31 grudnia 2016
GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd. ("GTC Hungary")	GTC S.A.	Węgry	100%	100%
Commercial Properties B.V. (formerly Budapest Offices B.V.)	GTC Hungary	Holandia	100%	100%
GTC Duna Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Vaci Ut 81-85 Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Riverside Apartmanok Kft. ("Riverside") (1)	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point I. Kft. ("Centre Point I")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point II. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral Holding Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral I.Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral II Hungary. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
River Loft Apartmanok Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
SASAD Resort Kft. ("Sasad")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Albertfalva Üzletközpont Kft. ("formerly Szeremi Gate")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Metro Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
SASAD Resort Offices Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Mastix Champion Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC White House Kft. ("formerly GTC Renaissance Plaza Kft.")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
VRK Tower Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Amarantan Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Abritus Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Slovakia Real Estate s.r.o. (2)	GTC S.A.	Słowacja	-	100%
GTC Real Estate Vinohrady s.r.o. (3)	GTC S.A.	Słowacja	100%	100%

(1) W stanie likwidacji

(2) Sprzedano w 2017 roku

(3) W stanie likwidacji

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

Nazwa	Spółka holdingowa	Kraj włączenia	31 marca 2017	31 grudnia 2016
GTC Nekretnine Zagreb d.o.o. ("GTC Zagreb")	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
Euro Structor d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	70%	70%
Marlera Golf LD d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	80%	80%
Nova Istra Idaeus d.o.o.	Marlera Golf LD d.o.o.	Chorwacja	80%	80%
GTC Nekretnine Jug. d.o.o. (1)	GTC S.A.	Chorwacja	-	100%
GTC Sredisnja tocka d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
Towers International Property S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Galleria Shopping Center S.R.L. (formerly "International Hotel and Tourism S.R.L.")	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
BCG Investment B.V.	GTC S.A.	Holandia	100%	100%
Green Dream S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Aurora Business Complex S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	71,5%	71,5%
Bucharest City Gate B.V. ("BCG")	GTC S.A.	Holandia	100%	100%
City Gate Bucharest S.R.L.	BCG	Rumunia	100%	100%
Mablethompe Investitii S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Venus Commercial Center S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Beaufort Invest S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Fajos S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate S.R.L.	BCG	Rumunia	100%	100%
Brightpoint Investments Limited (2)	GTC S.A.	Chorwacja	50,1%	50,1%
Complexul Residential Colentina S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Operetico Enterprises Ltd.	GTC S.A.	Chorwacja	66,7%	66,7%
Deco Intermed S.R.L.	Operetico Enterprises Ltd.	Rumunia	66,7%	66,7%
GML American Regency Pipera S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	66,7%	66,7%

(1) Zlikwidowano w styczniu 2017 roku

(2) W stanie likwidacji

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

Nazwa	Spółka holdingowa	Kraj włączenia	31 marca 2017	31 grudnia 2016
Galeria Stara Zagora EAD ("Stara Zagora") (2)	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Galeria Burgas AD (2)	GTC S.A.	Bułgaria	80%	80%
GTC Business Park EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
NRL EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Advance Business Center EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GTC Yuzhen Park EAD ("GTC Yuzhen")	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GTC Medj Razvoj Nekretnina d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
GTC Business Park d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Commercial and Residential Ventures d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Demo Invest d.o.o. Novi Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Atlas Centar d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Commercial Development d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Glamp d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC S.A.	Cypr	100%	100%
Black Sea Management LLC (1)	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%
Europort Ukraine Holdings 1 LLC	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%
Europort Ukraine Holdings 2 LLC (1)	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%
Europort Ukraine LL	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%
Europort Project Ukraine 1 LLC	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%

(1) W stanie likwidacji

(2) Sprzedano w maju 2017

*Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz współzależnych*

Nazwa	Spółka holdingowa	Kraj włączenia	31 marca 2017	31 grudnia 2016
Yatelsis Viborgskaya Limited of Nicosia ("YVL")	GTC S.A.	Cypr	50%	50%
Ana Tower Offices S.R.L. (1)	GTC S.A.	Rumunia	-	50%
CID Holding S.A. ("CID")	GTC S.A.	Luxemburg	35%	35%

(1) Sprzedano w 2017 roku

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

**5. Przychody operacyjne**

	<b>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017</b>	<b>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2016</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Wynajem powierzchni biurowych i komercyjnych	95.441	89.790
Przychody z tytułu usług	33.365	28.415
Sprzedaż domów i gruntów	1.911	16.133
	<b>130.717</b>	<b>134.338</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 2017</b>	<b>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2016</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Koszty z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług	34.359	28.476
Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych	1.639	12.549
	<b>35.998</b>	<b>41.025</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym**  
**za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 7. Analiza segmentowa

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

- Polska i Węgry (Budapeszt),
- Stolice państw w krajach SEE (Bukareszt, Belgrad, Zagrzeb i Sofia),
- Pozostałe miasta w krajach SEE (Bułgaria).

Zarząd monitoruje zysk brutto z działalności operacyjnej jednostek biznesowych w celu dokonania oceny osiągnięć i podjęcia decyzji. Wynik segmentu operacyjnego jest oceniany na podstawie zysku brutto z działalności operacyjnej.

Decyzje dotyczące przydziału środków podjęte przez Zarząd są oparte między innymi na analizie segmentów.

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku (niebadane) i 31 marca 2016 roku (niebadane):

	<b>Polska i Węgry</b>		<b>Stolice państw w krajach SEE</b>		<b>Pozostałe miasta w krajach SEE</b>		<b>Skonsolidowane</b>	
	31 Marca 2017	31 Marca 2016	31 Marca 2017	31 Marca 2016	31 Marca 2017	31 Marca 2016	31 Marca 2017	31 Marca 2016
Przychody operacyjne	79.147	68.856	42.329	55.078	9.241	10.404	130.717	134.338
Koszty operacyjne	22.001	14.637	11.178	22.224	2.819	4.164	35.998	41.025
<b>Wynik razem</b>	<b>57.146</b>	<b>54.219</b>	<b>31.151</b>	<b>32.854</b>	<b>6.422</b>	<b>6.240</b>	<b>94.719</b>	<b>93.313</b>

W roku poprzednim, w śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym pozostałe miasta w Rumunii, Bułgarii oraz Chorwacji zostały zaprezentowane jako osobne regiony geograficzne. Od 31 grudnia 2016 roku Zarząd zdecydował o połączeniu tych posiadłości w jeden segment sprawozdawczy – pozostałe miasta w krajach SEE. Dane na dzień 31 marca 2016 zmieniono odpowiednio.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

**8. Koszty administracyjne**

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2016 <i>(niebadane)</i>
Koszty administracyjne	10.771	11.515
Koszty (przychody) z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji	653	231
	<b>11.424</b>	<b>11.746</b>

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

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

	31 marca 2017 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2016 <i>(badane)</i>
Rosja	10.469	12.577
Rumunia (1)	-	4.247
<b>Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych</b>	<b>10.469</b>	<b>16.824</b>

(1) Ana Tower została sprzedana w 2017 roku przynosząc zysk z transakcji w kwocie 804 tys. PLN (186 tys. EUR).



**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 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:

	<b>31 marca 2017</b>	<b>31 grudnia 2016</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(badane)</i>
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	5.183.835	5.578.858
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	1.128.640	1.064.972
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	435.741	455.252
<b>Razem</b>	<b>6.748.216</b>	<b>7.099.082</b>

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych w okresach zakończonych dnia 31 marca 2017 roku (niebadane) oraz 31 grudnia 2016 roku (badane) kształtowały się następująco:

	<b>Poziom 2</b>	<b>Poziom 3</b>	<b>Razem</b>
<b>Wartość bilansowa na 1 stycznia 2016 roku</b>	<b>3.286.605</b>	<b>2.204.461</b>	<b>5.491.066</b>
Skapitalizowane wydatki	64.181	358.833	423.014
Przeklasyfikowane po zakończeniu inwestycji	104.019	(104.019)	-
Zakup aktywów ukończonych	533.525	75.681	609.206
Aktualizacja wartości godziwej / trwała utrata wartości	137.379	237.852	375.231
Sprzedaż aktywów	-	(45.004)	(45.004)
Sprzedaż jednostek zależnych	-	(21.280)	(21.280)
Zakup spółki zależnej	-	56.499	56.499
Przeklasyfikowane do pozycji „rzeczowe aktywa trwałe”	(12.769)	(5.711)	(18.480)
Różnice kursowe z przeliczenia	136.976	91.854	228.830
<b>Wartość bilansowa na 31 grudnia 2016 roku</b>	<b>4.249.916</b>	<b>2.849.166</b>	<b>7.099.082</b>
Skapitalizowane wydatki	10.456	132.655	143.111
Aktualizacja wartości godziwej / trwała utrata wartości	(4.380)	115.812	111.432
Przeklasyfikowane do pozycji „aktywa przeznaczone do sprzedaży” (1)	-	(261.501)	(261.501)
Zbycie nieruchomości (3)	-	(7.515)	(7.515)
Przeklasyfikowane do pozycji „aktywa trwałe” (2)	-	(5.578)	(5.578)
Różnice kursowe z przeliczenia	(196.418)	(134.397)	(330.815)
<b>Wartość bilansowa na 31 marca 2017 roku</b>	<b>4.059.575</b>	<b>2.688.642</b>	<b>6.748.216</b>

(1) Galeria Burgas and Galeria Stara Zagora w Bułgarii

(2) Powierzchnia biurowa do użytku własnego

(3) Działka komercyjna w Konstancinie

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 10. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Aktualizacja wartości godziwej oraz utrata wartości kształtowały się następująco:

	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2017	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2016
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Aktualizacja wartości godziwej ukończonych aktywów	34.227	(11.994)
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie	72.935	44.528
Aktualizacja wartości aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(8.368)	(751)
Odwrócenia utraty wartości/ (utrata wartości) nieruchomości inwestycyjnych w budowie w cenie nabycia (Konstancin)	4.270	(43)
<b>Razem</b>	<b>103.064</b>	<b>31.740</b>

Założenia użyte przy wycenach ukończonych aktywów na dzień 31 marca 2017 roku (niebadane) przedstawiono poniżej:

Kraj	Wartość księgowa	GLA w tysiącach	Poziom wynajęcia	Aktualna stawka czynszu	ERV	Poziom wartości godziwej
	PLN tys.	mkw	%	PLN/mkw	PLN/mkw	
Polska (handlowy)	694.157	49	96%	85	83	2
Polska (biurowy)	1.668.485	205	92%	57	58	2
Belgrad (biurowy)	688.608	81	86%	68	66	3
Budapeszt (biurowy)	918.359	119	96%	51	54	2
Bukareszt (biurowy)	778.578	62	90%	76	76	2
Zagrzeb (handlowy)	435.648	34	100%	88	88	3
<b>Razem</b>	<b>5.183.835</b>	<b>550</b>	<b>93%</b>	<b>64</b>	<b>64</b>	

Założenia użyte przy wycenach ukończonych aktywów na dzień 31 grudnia 2016 roku przedstawiono poniżej:

Kraj	Wartość księgowa	GLA w tysiącach	Poziom wynajęcia	Aktualna stawka czynszu	ERV	Poziom wartości godziwej
	PLN tys.	mkw	%	PLN/mkw	PLN/mkw	
Polska (handlowy)	727.775	49	90%	88	88	2
Polska (biurowy)	1.744.905	205	91%	61	61	2
Serbia (biurowy) - stolice państw	619.276	70	95%	72	69	3
Chorwacja (handlowy) - stolice państw	456.614	34	99%	92	92	3
Węgry (biurowy) stolice państw	956.495	119	96%	53	57	2
Rumunia (biurowy) – stolice państw	820.740	62	94%	81	80	2
Bułgaria (handlowy) – pozostałe miasta	253.053	57	97%	46	46	3
<b>Razem</b>	<b>5.578.858</b>	<b>596</b>	<b>94%</b>	<b>65</b>	<b>65</b>	

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

Informacje dotyczące wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie wycenianych w cenie nabycia oraz w wartości godziwej na dzień 31 marca 2017 roku (niebadane) przedstawiono poniżej:

	Wartość księgowa	Szacowane prawa budowlane w tysiącach (NRA)
	PLN tys.	Mkw
Warszawa	932.997	72
Belgrad	152.660	60
Budapeszt	42.983	22
<b>Razem</b>	<b>1.128.640</b>	<b>154</b>

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

	Wartość księgowa	Szacowane prawa budowlane w tysiącach (NRA)
	PLN tys.	Mkw
Warszawa	820.634	72
Belgrad	210.021	45
Budapeszt	34.317	22
<b>Razem</b>	<b>1.064.972</b>	<b>139</b>

Informacje dotyczące wyceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną na dzień 31 marca 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku przedstawiono poniżej:

	31 marca 2017	31 grudnia 2016
	<i>(niebadane)</i>	<i>(badane)</i>
Polska	203.964	215.458
Serbia	20.293	19.421
Chorwacja	10.752	10.706
Węgry	100.575	104.628
Rumunia	48.118	50.447
Bułgaria	41.848	43.731
Ukraina	10.191	10.861
<b>Razem</b>	<b>435.741</b>	<b>455.252</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

**11. Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową**

Zmiany stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w okresie zakończonym 31 marca 2017 roku (niebadany) kształtował się następująco:

	<b>Zapasy przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową</b>	<b>Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową</b>	<b>Razem</b>
<b>Wartość bilansowa na 1 stycznia 2016</b>	<b>13.471</b>	<b>114.093</b>	<b>127.564</b>
Zwiększenia	10.732	1.239	11.971
Odwroćenia trwalej utraty wartości	-	4.131	4.131
Sprzedaż spółek zależnych	-	(41.199)	(41.199)
Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych	(1.160)	(20.936)	(22.096)
Różnice kursowe z przeliczenia	648	3.551	4.199
<b>Wartość bilansowa na 31 grudnia 2016</b>	<b>23.691</b>	<b>60.879</b>	<b>84.570</b>
Koszty wytworzenia	3.200	-	3.200
Koszt sprzedanych aktywów	(1.639)	-	(1.639)
Różnice kursowe z przeliczenia	(895)	(2.810)	(3.705)
<b>Wartość bilansowa na 31 marca 2017</b> <i>(niebadane)</i>	<b>24.357</b>	<b>58.069</b>	<b>82.426</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

	<b>31 marca 2017</b>	<b>31 grudnia 2016</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(badane)</i>
Obligacje seria 2017-2018	301.272	297.147
Obligacje seria 2018-2019	200.761	203.893
Obligacje seria – grudzień 2019	123.358	128.150
Schuldschein seria - grudzień 2019	63.879	22.151
Obligacje 0320	78.138	-
Kredyt OTP Bank (GTC S.A.)	29.859	34.786
Kredyt WBK (Globis Poznań)	67.293	71.094
Kredyt WBK (Korona Business Park)	172.425	182.061
Kredyt PKO BP (Pixel)	91.827	97.018
Kredyt Pekao SA (Globis Wrocław)	100.111	105.831
Kredyt ING (Nothus)	44.886	47.885
Kredyt ING (Zephirus)	44.886	47.885
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	47.616	50.456
Kredyt Pekao (Sterlinga)	72.184	76.261
Kredyt Pekao (Neptun)	91.021	96.156
Kredyt Pekao (Sterlinga VAT)	25.602	25.602
Kredyt Pekao (Neptun VAT)	32.303	32.300
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	240.280	212.741
Kredyt mBank (Artico)	27.277	20.235
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	395.682	418.608
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	129.835	137.144
Kredyt ING (Francuska)	97.317	102.624
Kredyt OTP (Centre Point I)	86.472	91.625
Kredyt OTP (Centre Point II)	105.685	111.989
Kredyt CIB (Metro)	73.403	78.070
Kredyt Erste (Spiral)	109.441	115.320
Kredyt Erste (White House) (1)	-	9.330
Kredyt OTP (Duna)	114.479	121.302
Kredyt Erste (GTC House)	55.221	58.775
Kredyt Erste (19 Avenue)	88.599	93.515
Kredyt Intesa Bank (GTC Square)	57.600	61.162
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	106.221	96.350
Kredyt Erste (Citygate)	351.932	372.058
Kredyt Alpha (Premium)	79.122	83.503
Kredyt MKB i Zagrabecka Banka (Avenue Mall Zagreb)	66.053	74.173
Kredyt EBRD i Unicredit (Galeria Stara Zagora) (1)	-	30.526
Kredyt EBRD (Burgas) (held for sale)	-	89.683
Pożyczki od udziałowców niekontrolujących w spółkach zależnych i od jednostek współzależnych	77.686	80.650
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(22.866)	(27.703)
	<b>3.826.860</b>	<b>3.950.335</b>

(1) Kredyty w kwocie 39 mln PLN (9 mln EUR) zostały wcześniej spłacone

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 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 2017	31 grudnia 2016
	<i>(niebadane)</i>	<i>(badane)</i>
<b>Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:</b>		
Obligacje seria 2017-2018	203.204	199.080
Obligacje seria 2018-2019	67.428	3.893
Obligacje seria – grudzień 2019	1.916	836
Schuldschein seria - grudzień 2019	582	31
Obligacje 0320	80	-
Kredyt OTP Bank (GTC S.A.)	13.271	13.913
Kredyt WBK (Globis Poznań)	2.080	2.181
Kredyt WBK (Korona Business Park)	172.425	182.061
Kredyt PKO BP (Pixel)	2.857	2.995
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	3.924	4.114
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	14.601	15.245
Kredyt Pekao SA (Globis Wrocław)	3.498	3.610
Kredyt ING (Nothus)	3.148	3.300
Kredyt ING (Zephirus)	3.148	3.300
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	1.443	50.456
Kredyt Pekao (Sterlinga)	2.215	2.323
Kredyt Pekao (Neptun)	2.794	2.929
Kredyt Pekao (Sterlinga VAT)	25.602	25.602
Kredyt Pekao (Neptun VAT)	32.303	32.300
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	9.495	4.977
Kredyt ING (Francuska)	2.279	2.389
Kredyt OTP (Centre Point I)	3.773	3.929
Kredyt OTP (Centre Point II)	4.608	4.804
Kredyt Erste (White House)	-	5.530
Kredyt OTP (Duna)	4.992	5.203
Kredyt CIB (Metro)	4.367	4.530
Kredyt Erste (Spiral)	5.709	5.866
Kredyt Erste (GTC House)	3.296	3.455
Kredyt Erste (19 Avenue)	2.401	2.517
Kredyt Intesa Bank (GTC Square)	2.954	3.097
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	3.781	3.013
Kredyt EBRD i Unicredit (Galeria Stara Zagora)	-	30.526
Kredyt EBRD (Galeria Burgas)	-	7.631
Kredyt MKB i Zagrebecka Banka (Avenue Mall Zagreb)	18.795	19.704
Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (GTC)	-	-
Kredyt Erste (City Gate)	12.322	12.785
Kredyt Alpha (Premium)	3.220	2.792
Pożyczki od udziałowców niekontrolujących w spółkach zależnych i od jednostek współzależnych	9.557	9.945
	<b>648.068</b>	<b>680.862</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

	31 marca 2017	31 grudnia 2016
	<i>(niebadane)</i>	<i>(badane)</i>
<b>Długoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:</b>		
Obligacje seria 2017-2018	98.068	98.067
Obligacje seria 2018-2019	133.333	200.000
Obligacje seria – grudzień 2019	121.442	127.314
Schuldschein seria - grudzień 2019	63.297	22.120
Obligacje 0320	78.058	-
Kredyt OTP Bank (GTC S.A.)	16.588	20.872
Kredyt WBK (Globis Poznań)	65.213	68.913
Kredyt PKO BP (Pixel)	88.970	94.023
Kredyt Pekao SA (Globis Wrocław)	96.612	102.221
Kredyt ING (Nothus)	41.738	44.585
Kredyt ING (Zephirus)	41.738	44.585
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	46.173	-
Kredyt Pekao (Neptun)	88.228	93.227
Kredyt Pekao (Sterlinga)	69.969	73.938
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	230.785	207.764
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	381.082	403.363
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	125.910	133.030
Kredyt mBank (Artico)	27.277	20.235
Kredyt ING (Francuska)	95.038	100.235
Kredyt OTP (Centre Point I)	82.700	87.697
Kredyt OTP (Centre Point II)	101.077	107.185
Kredyt OTP (Duna)	109.487	116.099
Kredyt CIB (Metro)	69.036	73.540
Kredyt Erste (Spiral)	103.731	109.454
Kredyt Erste (White House)	-	3.800
Kredyt Erste (GTC House)	51.925	55.300
Kredyt Erste (19 Avenue)	86.198	90.977
Kredyt Intesa Bank (GTC Square)	54.646	58.065
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	102.440	93.338
Kredyt Erste (City Gate)	339.610	359.273
Kredyt Alpha (Premium)	75.902	80.711
Kredyt MKB i Zagrebecka Banka (Avenue Mall Zagreb)	47.258	54.468
Kredyt EBRD (Galeria Burgas)	-	82.052
Pożyczki od udziałowców niekontrolujących w spółkach zależnych i od jednostek współzależnych	68.129	70.704
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(22.866)	(27.703)
	<b>3.178.792</b>	<b>3.269.473</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 2017 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.

Splata długoterminowego zadłużenia kształtowała się następująco (w mln PLN):

	<b>31 marca 2017</b>	<b>31 grudnia 2016</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(badane)</i>
Pierwszy rok	743	779
Drugi rok	688	575
Trzeci rok	873	659
Czwarty rok	481	814
Piąty rok	654	734
Kolejne okresy	743	779
	<b>4.182</b>	<b>4.340</b>

## **13. Aktywa przeznaczone do sprzedaży**

W kwietniu 2017 r. Spółka podpisała wstępną umowę sprzedaży centrów handlowych, Galerii Burgas i Galerii Stara Zagora w Bułgarii ze strategią skoncentrowania inwestycji na stolicach. Na dzień 31 marca 2017 r. aktywa i bankowość prezentowane były jako przeznaczone do sprzedaży.

W dniu 4 maja 2017 roku Spółka podpisała umowę końcową.

## **14. VAT i inne należności z tytułu podatków**

VAT i inne należności z tytułu podatków stanowią VAT należny z tytułu nabycia aktywów oraz z tytułu działalności budowlanej.

## **15. Podatki**

Na obniżenie wartości podatku dochodowego za okres trzech miesięcy zakończony 31 Marca 2017 roku miało wpływ umocnienie się polskiego złotego w stosunku do euro. W związku z zaistniałą sytuacją różnice przejściowe liczone na aktywach w Polsce są zaniżone, jest to spowodowane faktem, iż dla polskich jednostek zależnych podstawa opodatkowania jest określana w innej walucie niż ich waluta funkcjonalna.



**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 15. Podatki (ciąg dalszy)

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

## 16. Kapitał własny i rezerwy

Akcjonariusze posiadający na dzień 31 marca 2017 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 (PLN)</b>	<b>Zablokowane</b>	<b>Nabyte</b>	<b>Razem</b>
8,00	150.000	-	150.000
7,09	3.276.800	2.201.600	5.478.400
<b>Razem</b>	<b>3.426.800</b>	<b>2.201.600</b>	<b>5.628.400</b>

Do dnia 31 marca 2017 miały miejsce poniższe emisje akcji fantomowych:

<b>Termin wykonania</b>	<b>Wartość akcji (in PLN)</b>	<b>Liczba wyemitowanych akcji</b>
31/05/2018	7,09	1.536.000
30/06/2019	7,09	3.942.400
31/12/2020	8,00	150.000
<b>Total</b>		<b>5.628.400</b>

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

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

## 17. Zysk na jedną akcję

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

	<b>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017</b>	<b>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2016</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Zysk okresu przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	136.671.000	71.080.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	460.216.478	460.216.478
Zysk na jedną akcję (PLN)	0,30	0,15

Na dzień 31 marca 2017 roku, 31 marca 2016 roku oraz 31 grudnia 2016 roku Spółka nie posiadała instrumentów potencjalnie rozładniających zysk.

## 18. Zdarzenia po dacie bilansowej

Dnia 1 maja 2017, Grupa GTC nabyła udziały w spółce posiadającej grunty w Belgradzie o łącznej wartości 19,8 mln PLN (4,6 mln EUR). Grupa planuje wykorzystanie gruntu do budowy budynku biurowego.

Dnia 4 maja 2017 roku Spółka sprzedała centra handlowe Galeria Burgas oraz Galeria Stara Zagora w Bułgarii.

## 19. Data publikacji

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 12 maja 2017 roku.

## **Raport niezależnego biegłego rewidenta 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 finansowego Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre („Grupa”), w której jednostką dominującą jest Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, ul. 17 Stycznia 45A sporządzonego na dzień 31 marca 2017 roku, na które składają się: śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2017 roku, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku oraz dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego („śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Za sporządzenie i 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 zadaniem było sformułowanie wniosku na temat załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

### *Zakres przeglądu*

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowym Standardem Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* („standard”). Przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu. Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej i na skutek tego przegląd nie pozwala nam na uzyskanie pewności, że zidentyfikowaliśmy wszystkie istotne zagadnienia, które mogłyby zostać zidentyfikowane w przypadku badania. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania o załączonym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.



*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 12 maja 2017 roku raport z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. za analogiczny okres, sporządzonego zgodnie z MSR 34, w euro, jako walucie prezentacyjnej.

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



Mikołaj Rytel  
Partner

Ernst & Young Audyt Polska  
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
spółka komandytowa  
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa  
NIP 526-020-79-76

Warszawa, dnia 12 maja 2017 roku

Formularz Qsr 1/2017

(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 2017 roku

15 maja 2017 r.  
(data przekazania)

WYBRANE DANE FINANSOWE (rok bieżący)	w tys. zł		w tys. EURO	
	I kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01.01.2017 do 31.03.2017	I kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01.01.2016 do 31.03.2016 (dane przekształcone)	I kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01.01.2017 do 31.03.2017	I kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01.01.2016 do 31.03.2016 (dane przekształcone)
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	4 700	4 397	1 096	1 009
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 107)	(3 021)	(258)	(694)
III. Zysk (strata) brutto	69 826	75 765	16 280	17 394
IV. Zysk (strata) netto	61 624	76 215	14 368	17 497
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(5 343)	(4 471)	(1 246)	(1 026)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(46 822)	(151 638)	(10 917)	(34 812)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	112 382	(9 968)	26 202	(2 288)
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	60 217	(166 077)	14 040	(38 127)
IX. Aktywa razem	4 333 870	4 400 893	1 027 032	1 031 040
X. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	885 917	938 473	209 943	219 865
XI. Zobowiązania długoterminowe	573 199	645 460	135 836	151 218
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	289 177	253 743	68 529	59 447
XIII. Kapitał własny	3 447 953	3 462 420	817 089	811 175
XIV. Kapitał zakładowy	46 022	46 022	10 906	10 782
XV. Średnia ważona liczba akcji	460 216 478	460 216 478	460 216 478	460 216 478
XVI. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,13	0,17	0,03	0,04
XVII. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,13	0,17	0,03	0,04
XVIII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	7,49	7,52	1,78	1,76
XIX. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	7,49	7,52	1,78	1,76
XX. Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł / EUR)				

BILANS	w tys. zł	stan na 31 marca 2017 (rok bieżący)	stan na 31 grudnia 2016 (rok poprzedni)
<b>A k t y w a</b>			
<b>I. Aktywa trwałe</b>		<b>3 881 156</b>	<b>3 994 832</b>
1. Wartości niematerialne i prawne		119	131
2. Rzeczowe aktywa trwałe		1 634	1 578
3. Należności długoterminowe		-	-
3.1. Od jednostek powiązanych		-	-
3.2. Od pozostałych jednostek		-	-
4. Inwestycje długoterminowe		3 879 403	3 993 123
4.1. Nieruchomości		-	-
4.2. Wartości niematerialne i prawne		-	-
4.3. Długoterminowe aktywa finansowe		3 879 403	3 993 123
a) w jednostkach powiązanych, w tym:		3 879 403	3 993 123
- udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych wycenione zgodnie z metodą praw własności		1 931 140	1 900 378
- pożyczki dla jednostek powiązanych		1 948 263	2 092 745
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada		-	-
c) 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>452 714</b>	<b>406 061</b>
1. Zapasy		-	-
2. Należności krótkoterminowe		7 304	7 457
2.1. Od jednostek powiązanych		7 098	6 597
2.2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada		-	-
2.3. Od pozostałych jednostek		206	860
3. Inwestycje krótkoterminowe		441 337	395 759
3.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		441 337	395 759
a) w jednostkach powiązanych		-	-
b) w pozostałych jednostkach		-	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		441 337	395 722
3.2. Inne inwestycje krótkoterminowe		-	37
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		4 073	2 845
<b>III. Należne wpłaty na kapitał zakładowy</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Akcje (udziały) własne</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>A k t y w a r a z e m</b>		<b>4 333 870</b>	<b>4 400 893</b>

<b>P a s y w a</b>			
<b>I. Kapitał własny</b>		<b>3 447 953</b>	<b>3 462 420</b>
1. Kapitał zakładowy		46 022	46 022
2. Kapitał zapasowy		2 271 889	2 271 889
3. Kapitał z aktualizacji wyceny		22 552	98 644
4. Pozostałe kapitały rezerwowe		-	-
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych		1 045 866	304 855
6. Zysk (strata) netto		61 624	741 011
7. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		-	-
8. Zaliczka na wypłatę dywidendy (wielkość ujemna)		-	-
<b>II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>885 917</b>	<b>938 473</b>
1. Rezerwy na zobowiązania		22 070	34 813
1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		22 070	34 813
1.2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		-	-
a) długoterminowa		-	-
b) krótkoterminowa		-	-
1.3. Pozostałe rezerwy		-	-
a) długoterminowe		-	-
b) krótkoterminowe		-	-
2. Zobowiązania długoterminowe		573 199	645 460
2.1. Wobec jednostek powiązanych		59 003	173 313
2.2. Wobec pozostałych jednostek, w których emitent posiada		-	-
2.3. Wobec pozostałych jednostek		514 196	472 147
3. Zobowiązania krótkoterminowe		289 177	253 743
3.1. Wobec jednostek powiązanych		677	977
3.2. Wobec pozostałych jednostek, w których emitent posiada		-	-
3.3. Wobec pozostałych jednostek		288 407	252 666
3.4. Fundusze specjalne		93	100
4. Rozliczenia międzyokresowe		1 471	4 457
4.1. Ujemna wartość firmy		-	-
4.2. Inne rozliczenia międzyokresowe		1 471	4 457
a) długoterminowe		-	-
b) krótkoterminowe		1 471	4 457
<b>P a s y w a r a z e m</b>		<b>4 333 870</b>	<b>4 400 893</b>

Wartość księgowa	3 447 953	3 462 420
Srednia ważona liczba akcji	460 216 478	460 216 478
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	7,49	7,52
Rozwodniona średnia ważona liczba akcji	460 216 478	460 216 478
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	7,49	7,52

ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE	stan na 31 marca 2017 (rok bieżący)	stan na 31 grudnia 2016 (rok poprzedni)
Zobowiązania pozabilansowe	373 756	280 526
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	373 756	280 526
- udzielonych gwarancji i poręczeń	373 756	280 526
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek, w których emitent posiada	-	-
- udzielonych gwarancji i poręczeń	-	-
2.3. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	-	-
- udzielonych gwarancji i poręczeń	-	-
Inne (z tytułu)	-	-
Zobowiązania pozabilansowe, razem	373 756	280 526

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	I kwartał (rok bieżący) okres od 01/01/2017 do 31/03/2017	I kwartał (rok bieżący) okres od 01/01/2016 do 31/03/2016 (dane przekształcone)
<b>I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>	<b>4 700</b>	<b>4 397</b>
- od jednostek powiązanych	4 699	4 394
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	4 700	4 397
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
<b>II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>1 015</b>	<b>1 889</b>
- od jednostek powiązanych	-	-
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	1 015	1 889
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
<b>III. Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>3 685</b>	<b>2 508</b>
<b>IV. Koszty sprzedaży</b>	<b>1 040</b>	<b>650</b>
<b>V. Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>4 300</b>	<b>4 339</b>
<b>VI. Zysk (strata) na sprzedaży</b>	<b>(1 655)</b>	<b>(2 481)</b>
<b>VII. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>614</b>	<b>33</b>
1. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
2. Dotacje	-	-
3. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
4. Inne przychody	614	33
<b>VIII. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>66</b>	<b>573</b>
1. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
2. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
3. Inne koszty operacyjne	66	573
<b>IX. Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>(1 107)</b>	<b>(3 021)</b>
<b>X. Przychody finansowe</b>	<b>31 020</b>	<b>39 799</b>
1. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
b) od jednostek pozostałych, w tym:	-	-
- w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
2. Odsetki, w tym:	28 829	36 024
- od jednostek powiązanych	2 246	35 755
3. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- w jednostkach powiązanych	-	-
4. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
5. Inne	2 191	3 775
<b>XI. Koszty finansowe</b>	<b>10 231</b>	<b>8 852</b>
1. Odsetki, w tym:	10 231	8 852
- dla jednostek powiązanych	(880)	543
2. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- w jednostkach powiązanych	-	-
3. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
4. Inne	-	-
<b>XII. Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>	<b>50 144</b>	<b>47 839</b>
<b>XIII. Zysk (strata) brutto</b>	<b>69 826</b>	<b>75 765</b>
<b>XIV. Podatek dochodowy</b>	<b>8 202</b>	<b>(450)</b>
a) część bieżąca	-	-
b) część odroczone	8 202	(450)
<b>XV. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>XVI. Zysk (strata) netto</b>	<b>61 624</b>	<b>76 215</b>

Zysk (strata) netto	61 624	76 215
Srednia ważona liczba akcji zwykłych	460 216 478	460 216 478
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,13	0,17
Srednia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	460 216 478	460 216 478
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,13	0,17

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	I kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01/01/2017 do 31/03/2017	I kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01/01/2016 do 31/03/2016
<b>I. Kapitał własny na początek okresu (BO)</b>	<b>3 462 420</b>	<b>2 712 932</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>3 462 420</b>	<b>2 712 932</b>
<b>1. Kapitał zakładowy na początek okresu</b>	<b>46 022</b>	<b>46 022</b>
1.1. Zmiany stanu kapitału zakładowego	-	-
a) zwiększenia - emisji akcji	-	-
b) zmniejszenia - umorzenia akcji	-	-
<b>1.2. Kapitał zakładowy na koniec okresu</b>	<b>46 022</b>	<b>46 022</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>2 271 889</b>	<b>1 966 632</b>
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
4.1. Kapitał zapasowy na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych porównywalnych	2 271 889	1 966 632
b) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
- z podziału zysku (ustawowo)	-	-
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	-	-
- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- inne	-	-
c) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
- pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-
- koszty emisji akcji	-	-
<b>4.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu</b>	<b>2 271 889</b>	<b>1 966 632</b>
<b>5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>98 644</b>	<b>90 166</b>
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości w tym: korekta z tytułu wyceny inwestycji	-	-
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	(76 092)	(6 582)
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- przeszacowanie inwestycji	-	-
- różnice kursowe z przeliczenia	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	(76 092)	(6 582)
- różnice kursowe z przeliczenia	(76 092)	(6 582)
- przeszacowanie inwestycji	-	-
- inne	-	-
<b>5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>22 552</b>	<b>83 584</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>610 112</b>
<b>8.1 Zysk/Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>304 855</b>	<b>610 112</b>
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości w tym: korekta z tytułu wyceny inwestycji	-	-
<b>8.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych</b>	<b>304 855</b>	<b>610 112</b>
a) zwiększenie (z tytułu)	741 011	-
- zysk z lat ubiegłych	741 011	-
- zysk przeznaczony na kapitał zapasowy	-	-
- inne	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- przeniesienie części zysku na kapitał zapasowy	-	-
- inne	-	-
<b>8.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>1 045 866</b>	<b>610 112</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>1 045 866</b>	<b>610 112</b>
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
- korekta z tytułu inwestycji	-	-
b) zmniejszenie	-	-
- pokrycie straty lat ubiegłych	-	-
<b>8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	-	-
<b>8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>1 045 866</b>	<b>610 112</b>
<b>9. Wynik netto</b>	<b>61 624</b>	<b>76 215</b>
a) zysk netto	61 624	76 215
- wynik za okres	61 624	76 215
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
b) strata netto	-	-
- wynik za okres	-	-
- 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>II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>3 447 953</b>	<b>2 782 565</b>
<b>III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) na koniec okresu (BZ)</b>	<b>3 447 953</b>	<b>2 782 565</b>

<b>RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>I kwartał (rok bieżący) okres od 01/01/2017 do 31/03/2017</b>	<b>I kwartał (rok bieżący) okres od 01/01/2016 do 31/03/2016 (dane przekształcone)</b>
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II) - metoda</b>	<b>(5 343)</b>	<b>(4 471)</b>
<b>I. Zysk (strata) netto</b>	<b>61 624</b>	<b>76 215</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>(66 967)</b>	<b>(80 686)</b>
1. Zyski (straty) mniejszości	-	-
2. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	(50 144)	(47 839)
3. Amortyzacja	147	146
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(1 836)	68
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(18 086)	(27 056)
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	-	-
7. Zmiana stanu rezerw	9 145	-
8. Zmiana stanu zapasów	-	-
9. Zmiana stanu należności	153	(3 735)
10. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(2 131)	(885)
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(4 215)	(1 385)
12. Efekt wyceny instrumentów finansowych	-	-
13. Inne korekty	-	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I-II)</b>	<b>(5 343)</b>	<b>(4 471)</b>
<b>B. Przepływ środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(46 822)</b>	<b>(151 638)</b>
<b>I. Wpływy</b>	<b>20 189</b>	<b>35 671</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:	20 189	35 671
a) w jednostkach powiązanych	20 189	35 671
- zbycie aktywów finansowych	4 117	-
- dywidendy i udziały w zyskach	5 461	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	7 580	3 289
- odsetki	3 031	32 382
- 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>(67 011)</b>	<b>(187 309)</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów	(190)	(245)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:	(66 821)	(187 064)
a) w jednostkach powiązanych	(66 821)	(187 064)
- nabycie aktywów finansowych	(32 962)	(165 133)
- udzielone pożyczki długoterminowe	(33 859)	(21 931)
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>(46 822)</b>	<b>(151 638)</b>
<b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>112 382</b>	<b>(9 968)</b>
<b>I. Wpływy</b>	<b>123 359</b>	<b>-</b>
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	44 157	-
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	79 202	-
4. Inne wpływy finansowe	-	-
<b>II. Wydatki</b>	<b>(10 977)</b>	<b>(9 968)</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	(3 450)	(3 281)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
8. Odsetki	(7 527)	(6 687)
9. Inne wydatki	-	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>112 382</b>	<b>(9 968)</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>60 217</b>	<b>(166 077)</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>45 615</b>	<b>(166 598)</b>
-zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(14 602)	(521)
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu, w tym:</b>	<b>395 722</b>	<b>400 992</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)</b>	<b>441 337</b>	<b>234 394</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Podpis osoby  
reprezentującej Spółkę

Podpis osoby odpowiedzialnej  
za prowadzenie rachunkowości Spółki

12 maja 2017  
Data .....

12 maja 2017  
Data .....



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

**INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO KWARTALNEGO  
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY  
DNIA 31 MARCA 2017 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 17 Stycznia 45A („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 2017 roku do dnia 31 marca 2017 roku, a także porównywalne dane finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 marca 2016 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 2017 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 162.066 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 2017 roku został przygotowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości 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 Łączenie się spółek

W maju 2016 roku, akcjonariusze GTC SA zatwierdzili planowane transgraniczne połączenie GTC SA, jako spółki przejmującej, z jej jednostkami zależnymi, w których posiada 100% udziałów – GTC Real Estate Investments Ukraine BV i GTC RH BV. Połączenie transgraniczne zostało sfinalizowane w dniu 30 września 2016 roku i było częścią procesu restrukturyzacji grupy.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki, na którą przechodzi majątek połączonych spółek, sporządzone na koniec okresu sprawozdawczego, w ciągu, którego nastąpiło połączenie, zawiera dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy, określone w taki sposób, jakby połączenie miało miejsce na początek poprzedniego roku obrotowego.

Spółka skorygowała następujące dane:

#### Rachunek zysków i strat za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2016 roku

<b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT</b>	<b>I kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2016 do 31/03/2016</b>	<b>Przekształcenia</b>	<b>I kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2016 do 31/03/2016 (dane przekształcone)</b>
<b>V. Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>4 045</b>	<b>294</b>	<b>4 339</b>
<b>VI. Zysk (strata) na sprzedaży</b>	<b>(2 187)</b>	<b>(294)</b>	<b>(2 481)</b>
<b>VIII. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>506</b>	<b>67</b>	<b>573</b>
3. Inne koszty operacyjne	506	67	573
<b>IX. Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>(2 660)</b>	<b>(361)</b>	<b>(3 021)</b>
<b>X. Przychody finansowe</b>	<b>45 679</b>	<b>(5 880)</b>	<b>39 799</b>
2. Odsetki, w tym:	44 430	(8 406)	36 024
- od jednostek powiązanych	44 161	(8 406)	35 755
5. Inne	1 249	2 526	3 775
<b>XII. Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>	<b>41 598</b>	<b>6 241</b>	<b>47 839</b>

Rachunek przepływów pieniężnych za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2016 roku

<b>RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>I kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2016 do 31/03/2016</b>	<b>Przekształcenia</b>	<b>I kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2016 do 31/03/2016 (dane przekształcone)</b>
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II) - metoda pośrednia</b>	<b>(4 472)</b>	<b>1</b>	<b>(4 471)</b>
<b>I. Zysk (strata) netto</b>	<b>76 214</b>	<b>1</b>	<b>76 215</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>(80 686)</b>	<b>-</b>	<b>(80 686)</b>
2. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	(41 598)	(6 241)	(47 839)
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(35 462)	8 406	(27 056)
9. Zmiana stanu należności	(1 570)	(2 165)	(3 735)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I-II)</b>	<b>(4 472)</b>	<b>-</b>	<b>(4 472)</b>
<b>B. Przepływ środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(77 218)</b>	<b>(74 420)</b>	<b>(151 638)</b>
<b>I. Wpływy</b>	<b>32 932</b>	<b>2 739</b>	<b>35 671</b>
3. Z aktywów finansowych, w tym:	32 932	2 739	35 671
a) w jednostkach powiązanych	32 932	2 739	35 671
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	550	2 739	3 289
- odsetki	32 382	-	32 382
<b>II. Wydatki</b>	<b>(110 150)</b>	<b>(77 159)</b>	<b>(187 309)</b>
3. Na aktywa finansowe, w tym:	(109 905)	(77 159)	(187 064)
a) w jednostkach powiązanych	(109 905)	(77 159)	(187 064)
- nabycie aktywów finansowych	(87 974)	(77 159)	(165 133)
- udzielone pożyczki długoterminowe	(21 931)	-	(21 931)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej ( I-II)</b>	<b>(9 968)</b>	<b>-</b>	<b>(9 968)</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/- B.III+/-C.III)</b>	<b>(91 658)</b>	<b>(74 419)</b>	<b>(166 077)</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>(92 179)</b>	<b>(74 419)</b>	<b>(166 598)</b>
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu, w tym:</b>	<b>319 537</b>	<b>81 455</b>	<b>400 992</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)</b>	<b>227 358</b>	<b>7 036</b>	<b>234 394</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-	-

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

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

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

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

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

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. 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 niebędące instrumentami zabezpieczającymi są wykazywane, jako aktywa albo zobowiązania przeznaczane do obrotu.

#### **Trwała utrata wartości aktywów finansowych**

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

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

1. w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia - jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej



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

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

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

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

#### **l) Zobowiązania krótkoterminowe**

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

#### **m) Transakcje w walutach obcych**

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie po kursie faktycznie zastosowanym w dniu zawarcia transakcji, a jeżeli zastosowanie tego kursu nie jest możliwe po kursie średnim ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski z dnia poprzedzającego ten dzień.

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

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

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

#### **n) Przychody, koszty oraz ustalenie wyniku finansowego**

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

- Sprzedaż towarów i produktów

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

- Świadczenie usług

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

- Odsetki

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

- Dywidendy

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

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

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

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

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 niestanowiącej 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 niestanowiącej 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 2017 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 2017 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 2017 roku Spółka rozpoznała odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości pożyczek udzielonych w kwocie 1.289.787 tysięcy.

## **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 nocie nr 4 niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 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 2017 roku 143.500

Zmiana -

Saldo na dzień 15 maja 2017 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 2017 roku 10.158

Zmiana -

Saldo na dzień 15 maja 2017 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 2017 roku nie toczyły się postępowania sądowe dotyczące zobowiązań albo wierzytelności emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowiłaby, co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

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

Dane ujawnione w sprawozdaniu finansowym dotyczące okresu trzech miesięcy zakończonego dnia 31 marca 2017 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.	278.849.657	278.849.657	27.885	60,59%	60,59%
OFE PZU Złota Jesień	47.847.000	47.847.000	4.785	10,40%	10,40%
AVIVA OFE BZ WBK	32.922.000	32.922.000	3.292	7,15%	7,15%
Pozostali	100.597.821	100.597.821	10.060	21,86%	21,86%
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 2017 roku (niebadany) przyznana była następująca liczba akcji fantomowych:

<b>Cena wykonania (PLN)</b>	<b>Zablokowane</b>	<b>Nabyte</b>	<b>Razem</b>
8,00	150.000	-	150.000
7,09	3.276.800	2.201.600	5.478.400
<b>Razem</b>	<b>3.426.800</b>	<b>2.201.600</b>	<b>5.628.400</b>

Na dzień 31 marca 2017 roku przyznana była następująca ilość akcji fantomowych:

<b>Termin wykonania</b>	<b>Cena wykonania (PLN)</b>	<b>Liczba</b>
31/05/2018	7,09	1.536.000
30/06/2019	7,09	3.942.400
31/12/2020	8,00	150.000
<b>Razem</b>		<b>5.628.400</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 2017	31 grudnia 2016	31 marca 2016
Aktywa (Rezerwy) z tytułu podatku odroczonego na dzień 1 stycznia odpowiednio 2017 i 2016 roku	(34.813)	(233.443)	(233.443)
Zmiana za okres trzech miesięcy roku bieżącego oraz 12 miesięcy i trzech miesięcy roku poprzedniego odpowiednio	12.743	198.630	230
Aktywa (Rezerwy) z tytułu podatku odroczonego na dzień 31 marca i 31 grudnia odpowiednio 2017 i 2016 roku	(22.070)	(34.813)	(233.213)
Zmiana podatku odroczonego wykazywanego w rachunku zysków i strat za okres trzech miesięcy roku bieżącego oraz 12 miesięcy i trzech miesięcy roku poprzedniego odpowiednio	9.145	(221.446)	(450)
Zmiana podatku odroczonego wykazywanego w kapitałach za okres trzech miesięcy roku bieżącego oraz 12 miesięcy i trzech miesięcy roku poprzedniego odpowiednio	(21.888)	22.816	220
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	-	-	-
Aktywa (Rezerwa) z tytułu podatku odroczonego na koniec prezentowanych okresów	(22.070)	(34.813)	(233.213)

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wynik roku 2016 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 2017 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 2017</b>	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 marca 2016</b>
Kwota udzielonych przez Spółkę poręczeń, oraz gwarancji na dzień 1 stycznia: odpowiednio 2017 oraz 2016 roku	280.526	313.562	313.562
Zmiana za okres	93.230	(33.036)	507
Kwota udzielonych przez Spółkę poręczeń, oraz gwarancji na dzień bilansowy	373.756	280.526	314.069

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 2017 roku Spółka nie udzieliła nowych gwarancji.

**17. Opis nietypowych czynników i zdarzeń**

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2017 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 2017 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 2017 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 2017 roku Spółka nie posiadała nieuregulowanych pożyczek ani kredytów i nie naruszyła żadnych postanowień umowy.

### **25. Instrumenty finansowe**

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2017 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 2017 roku Spółka nie dokonała zmiany klasyfikacji aktywów finansowych.

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

W styczniu 2017 roku Spółka wyemitowała 3-letnie bony korporacyjne (Schuldschein) na łączną kwotę w wysokości 44 mln złotych (10 mln euro).

W marcu 2017 roku Spółka wyemitowała 3-letnie obligacje na łączną kwotę w wysokości 80 mln złotych (18,5 mln euro).

W marcu 2017 roku Grupa GTC refinansowała kredyt zaciągnięty na finansowanie budynku Corius, wchodzący w skład kompleksu biurowego Aeropark Business Centre.

W marcu 2017 roku, Grupa GTC skończyła budowę trzeciego budynku Forty One w Belgradzie

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

Dnia 1 maja 2017, Grupa GTC nabyła udziały w spółce posiadającej grunty w Belgradzie o łącznej wartości 19,8 mln złotych (4,6 mln euro). Grupa planuje wykorzystanie gruntu do budowy budynku biurowego.

Dnia 4 maja 2017 roku Spółka sprzedała centra handlowe Galeria Burgas oraz Galeria Stara Zagora w Bułgarii.

**Raport niezależnego biegłego rewidenta  
z przeglądu kwartalnego skróconego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku**

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

*Wprowadzenie*

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego kwartalnego skróconego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, ul. 17 Stycznia 45A sporządzonego na dzień 31 marca 2017 roku, na które składają się: bilans oraz zobowiązania pozabilansowe na dzień 31 marca 2017 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku, oraz informacja dodatkowa do kwartalnego skróconego sprawozdania finansowego („kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe”).

Zakres i format załączonego kwartalnego skróconego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 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 („rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych”).

Za sporządzenie i prezentację kwartalnego skróconego sprawozdania finansowego zgodnie z mającymi zastosowanie zasadami (polityką) rachunkowości odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Naszym zadaniem było sformułowanie wniosku na temat załączonego kwartalnego skróconego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

*Zakres przeglądu*

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Rewizji Finansowej 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* wydanego przez Radę Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej i Usług Atestacyjnych (ang. IAASB) („standard”). Przegląd kwartalnego skróconego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowość oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu. Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej i na skutek tego przegląd nie pozwala nam na uzyskanie pewności, że zidentyfikowaliśmy wszystkie istotne zagadnienia, które mogłyby zostać zidentyfikowane w przypadku badania. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania o załączonym kwartalnym skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym.



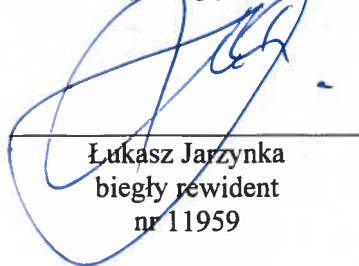
Building a better  
working world

*Wniosek*

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączone kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe nie jest zgodne z mającymi zastosowanie zasadami (polityką) rachunkowości wynikającymi z Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości i odpowiednio wydanymi na jej podstawie przepisami, jak również z wymogami określonymi w rozporządzeniu w sprawie informacji bieżących i okresowych.

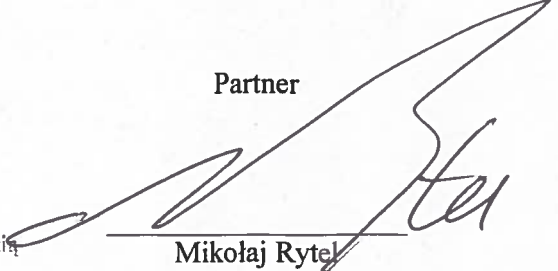
w imieniu  
Ernst & Young Audyt Polska spółka  
z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.  
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa  
nr ewid. 130

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  
NIP 526-020-79-76

Mikołaj Rytel

Warszawa, dnia 12 maja 2017 roku