

**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S. A.
ZA OKRESY 3 I 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONE 30 WRZEŚNIA 2017 R.**

Miejsce i data publikacji: Warszawa 13 listopada 2017 r.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.
ZA OKRESY 3 I 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONE 30 WRZEŚNIA 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.....	9
Punkt 4. Główne wydarzenia	9
Punkt 5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych.....	10
Punkt 5.1. Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne	10
Punkt 5.2. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne.....	12
Punkt 5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami	13
Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej.....	13
Punkt 5.4.1. Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej	13
Punkt 5.4.2. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 30 września 2017 r. i 31 grudnia 2016 r.	14
Punkt 5.5. Skonsolidowany rachunek zysków i strat.....	15
Punkt 5.5.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat.....	15
Punkt 5.5.2. Porównanie wyników finansowych za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. z tym samym okresem roku 2016.....	17
Punkt 5.5.3. Porównanie wyników finansowych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. z tym samym okresem roku 2016.....	19
Punkt 5.6. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych.....	21
Punkt 5.6.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.....	21
Punkt 5.6.2. Analiza przepływów pieniężnych.....	22
Punkt 5.7. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe	23
Punkt 6. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych	23
Punkt 7. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym	23
Punkt 8. Akcjonariusze posiadający, bezpośrednio lub pośrednio, istotny udział w kapitale zakładowym	24
Punkt 9. Akcje GTC w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej.....	24
Punkt 10. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe.....	25
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.....	26

Punkt 1. Wprowadzenie

Grupa GTC jest wiodącym deweloperem i inwestorem w sektorze nieruchomości komercyjnych, koncentrującym swoje działania na rynku polskim oraz trzech stolicach Europy Południowej i 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.

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 30 września 2017 r. Grupa (i) wybudowała 1,1 miliona m kw. powierzchni komercyjnego najmu brutto i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej, (ii) sprzedała ponad 500 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej oraz (iii) nabyła około 112 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych. Dodatkowo Grupa GTC poprzez swoje jednostki stowarzyszone w Czechach wybudowała i sprzedała ponad 100 tysięcy m kw. powierzchni komercyjnej i około 76 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej.

Na dzień 30 września 2017 r. portfel nieruchomości Grupy obejmował:

- 36 ukończonych budynków komercyjnych, w tym 33 budynki biurowe i 3 centra handlowe o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 614 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 603 tysięcy m kw.;
- 6 nieruchomości w budowie, w tym 5 projektów biurowych i 1 centrum handlowe, o łącznej powierzchni najmu około 145 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 145 tysięcy m kw.;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną;
- 1 ukończony projekt mieszkaniowy oraz
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

Na dzień 30 września 2017 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 8.064.751 zł, przy czym: (i) ukończone nieruchomości komercyjne Grupy stanowiły 85% tej wartości; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie 7%; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną – 7% oraz (iv) projekty i grunty mieszkaniowe – 1%. 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 30 września 2017 r. nieruchomości wchodzące w skład portfela Grupy na największych trzech rynkach, tj. w Polsce, na Węgrzech i w Rumuni, stanowiły odpowiednio 57%, 14% i 12% całkowitej wartości księgowej wszystkich ukończonych nieruchomości komercyjnych.

Dodatkowo, Grupa zarządza aktywami należącymi do podmiotów trzech w Warszawie, w Katowicach oraz 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 PLGTC0000037 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, PLGTC0000227, PLGTC0000235 i PLGTC0000243; "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; „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", "oczekiwać", "przewidywać", "wierzyć", "szacować" oraz podobnych, w niniejszym Sprawozdaniu. Ze swojej natury stwierdzenia wybiegające w przyszłość są przedmiotem wielu założeń, ryzyka i niepewności. W związku z tym rzeczywiste wyniki mogą się znacznie różnić od tych, które są sugerowane lub wnioskowane w wypowiedziach prognozujących. Grupa ostrzega czytelników, żeby nie polegali na takich stwierdzeniach, które są aktualne tylko na dzień niniejszego Sprawozdania.

Powyższe zastrzeżenia powinny być rozpatrywane w związku z wszelkimi późniejszymi pisemnymi lub ustnymi wypowiedziami prognozującymi, które mogą zostać ogłoszone przez Grupę lub osoby występujące w jej imieniu. Grupa nie podejmuje 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”. Powyższe ostrzeżenia dotyczą wszystkich wypowiedzi opublikowanych przez Grupę lub osoby działające w imieniu Grupy. Gdy Grupa wskazuje, że zdarzenie, warunki i okoliczności mogą lub mogłyby mieć negatywny wpływ na Grupę, oznacza to wpływ na jej działalność, sytuację finansową i wyniki działalności.

Punkt 2. Wybrane dane finansowe

Poniższe tabele przedstawiają wybrane historyczne dane finansowe Grupy za okresy 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. i 2016 r. Historyczne informacje finansowe powinny być interpretowane w połączeniu z Punktem 5 "Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych" oraz z niebadanym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. (łącznie z jego notami). Grupa prezentuje dane finansowe zgodnie z MSSF pochodzące z niebadanego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 r.

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w Euro zostały zaczerpnięte ze niebadanego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. przygotowanego w Euro zgodnie MSSF.

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

(w tysiącach)	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 września				Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września			
	2017		2016		2017		2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowany rachunek wyników								
Przychody operacyjne	126.232	29.648	137.373	31.639	375.745	88.071	394.237	90.465
Koszty operacyjne	(32.102)	(7.540)	(37.731)	(8.690)	(98.019)	(22.971)	(108.582)	(24.916)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	94.130	22.108	99.642	22.949	277.726	65.100	285.655	65.549
Koszty sprzedaży	(2.530)	(594)	(3.941)	(907)	(6.647)	(1.558)	(10.041)	(2.304)
Koszty administracyjne	(11.340)	(2.666)	(16.016)	(3.685)	(44.026)	(10.320)	(37.835)	(8.682)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości nieruchomości inwestycyjnych i mieszkaniowych netto	233.662	54.220	66.051	15.318	449.447	105.314	171.391	39.385
Udział w zysku (stracie) jednostek stowarzyszonych	-	-	(1.601)	(375)	796	184	(18.207)	(4.178)
Koszty finansowe netto	(32.644)	(7.665)	(33.542)	(7.722)	(87.822)	(20.586)	(89.110)	(20.448)
Zysk/(strata) netto	224.207	52.096	310.251	71.405	476.623	111.695	464.234	106.612
Rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w tys.)	0,47	0,13	0,67	0,16	1,03	0,24	1,00	0,23
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w tys.)	470.303.504	470.303.504	460.216.478	460.216.478	463.837.462	463.837.462	460.216.478	460.216.478

Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września

	2017		2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowane przepływy środków pieniężnych				
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	237.691	55.716	244.481	56.101
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(554.410)	(129.957)	(879.807)	(201.937)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	113.947	26.710	360.839	82.800
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	441.480	102.453	462.691	107.303

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Na dzień 30 września 2017 r.		Na dzień 31 grudnia 2016 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Nieruchomości inwestycyjne i grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	7.974.502	1.850.619	7.099.082	1.604.675
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i zapasy	90.249	20.944	84.570	19.116
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	441.480	102.453	662.768	149.812
Pozostałe	264.945	61.485	291.484	65.887
Aktywa łącznie	8.771.176	2.035.501	8.137.904	1.839.490
Zobowiązania długoterminowe	4.097.655	950.931	3.773.075	852.865
Zobowiązania krótkoterminowe	814.063	188.917	868.439	196.302
Kapitał własny	3.859.458	895.653	3.496.390	790.323
Kapitał podstawowy	47.031	10.651	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 komercyjnych, koncentrującym swoje działania na rynku polskim oraz trzech stolicach Europy Południowej i 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.

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 30 września 2017 r. Grupa (i) wybudowała 1,1 miliona m kw. powierzchni najmu brutto i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej, (ii) sprzedała ponad 500 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej oraz (iii) nabyła około 112 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych. Dodatkowo Grupa GTC poprzez swoje jednostki stowarzyszone w Czechach wybudowała i sprzedała ponad 100 tysięcy m kw. powierzchni komercyjnej i około 76 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej.

Na dzień 30 września 2017 r. portfel nieruchomości Grupy obejmował:

- 36 ukończonych budynków komercyjnych, w tym 33 budynki biurowe i 2 centra handlowe o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 614 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 603 tysięcy m kw.;
- 6 nieruchomości w budowie, w tym 5 projektów biurowych i 1 centrum handlowe, o łącznej powierzchni najmu około 145 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 145 tysięcy m kw.;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną;
- 1 ukończony projekt mieszkaniowy oraz
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

Na dzień 30 września 2017 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 8.064.751 zł, przy czym: (i) ukończone nieruchomości komercyjne Grupy stanowiły 85% tej wartości; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie 7%; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną – 7% oraz (iv) projekty i grunty mieszkaniowe – 1%. Na podstawie oceny Grupy około 97% portfela nieruchomości stanowią kluczowe projekty, a pozostałe 3% stanowią projekty niezwiązane z działalnością, tym grunty przeznaczone na sprzedaż i projekty mieszkaniowe.

Na dzień 30 września 2017 r. nieruchomości wchodzące w skład portfela Grupy na największych trzech rynkach, tj. w Polsce, na Węgrzech i w Rumuni, stanowiły odpowiednio 57%, 14% i 12% całkowitej wartości księgowej wszystkich ukończonych nieruchomości komercyjnych.

Dodatkowo Grupa zarządza aktywami należącymi do podmiotów trzecich w Warszawie, w Katowicach oraz 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 30 września 2017 r. jest przedstawiona w niebadanym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. w *Nocie 4 Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych*.

W strukturze Grupy wystąpiły następujące zmiany w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2017 r.:

- spółka GTC Nekretnine Jug. d.o.o została zlikwidowana,
- spółka Havern Investments sp. z o.o. została zlikwidowana,
- spółka GTC GK Office Sp. z o.o została zlikwidowana,
- spółka Black Sea Management LLC została zlikwidowana,
- spółka Ana Tower Offices S.R.L. została sprzedana,
- spółka GTC Slovakia Real Estate s.r.o. została sprzedana,
- spółka Galeria Stara Zagora EAD została sprzedana,
- spółka Galeria Burgas AD została sprzedana,
- spółki Spiral I. Kft. i Spiral Holding Kft. zostały połączone,
- spółka Mastix Ltd. została połączona z GTC White House Ltd,
- spółka SASAD Resort Offices Kft i spółka Abritus Kft. Zostały połączone w Centre Point I. Kft,
- spółka Kompakt Land Kft została nabyta,
- spółka Cascade Building S.R.L została nabyta,
- spółka GTC BBC d.o.o została nabyta,
- spółka GTC Real Estate Vinohrady s.r.o. jest w trakcie likwidacji,
- spółka Riverside Apartmanok Kft. jest w trakcie likwidacji,

- spółka Brightpoint Investments Limited jest w trakcie likwidacji,
- spółka Europort Ukraine Holdings 2 LLC jest w trakcie likwidacji,
- spółka CID Holding S.A. jest w trakcie likwidacji.

Punkt 3.3. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółką i Grupą

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

Punkt 4. Główne wydarzenia

Następujące wydarzenia miały miejsce w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2017 r.:

W styczniu 2017 r. GTC SA wyemitowała 3-letnią pożyczkę Schuldschein na łączną kwotę 44.000 zł (10.000 EUR).

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

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

W dniu 4 maja 2017 r. Grupa sprzedała centra handlowe Galeria Burgas oraz Galeria Stara Zagora mieszczące się w Bułgarii, zgodnie ze strategią koncentrującą się na inwestycji w Polsce i trzech stolicach państw regionu CEE i SEE.

W pierwszym kwartale 2017 r., Grupa rozpoczęła projekt biurowy w Belgradzie, Green Heart. W skład kompleksu wchodzi dwa istniejące budynki (GTC Square) które zostaną zmodernizowane. Trzy nowe budynki będą oferować 25.500 m kw. powierzchni typu premium.

W maju 2017 r., Grupa nabyła udziały w spółce posiadającej grunty w Budapeszcie, Węgry (Kompakt) za łączną kwotę 52.831 zł (12.500 EUR). Grupa planuje wykorzystanie gruntu pod budowę budynku biurowego.

W maju 2017 r. udziałowcy Spółki podjęli uchwałę dotyczącą wypłaty dywidendy w wysokości 124.258 PLN (29.500 EUR), co umożliwiło akcjonariuszom Spółki wybór pomiędzy otrzymaniem dywidendy w formie objęcia nowych akcji lub otrzymania gotówki. W wyniku czego w czerwcu 2017 roku Spółka wyemitowała 10.087.026 akcji serii L udziałowcom Grupy 90.140 PLN (21.400 EUR) oraz wypłaciła w gotówce pozostałej części udziałowców dywidendę w wysokości 34.118 PLN (8,100 EUR).

W czerwcu 2017 r. Spółka wyemitowała 3-letnie obligacje denominowane w Euro, notowane na GPW, o całkowitej wartości 169.060 zł (40.000 EUR).

W czerwcu 2017 r. Grupa nabyła grunty w Bukareszcie, Rumunia (City Rose Garden) za łączną kwotę 44.484 zł (10.525 EUR). Grupa planuje wykorzystanie gruntu do budowy budynku biurowego.

W lipcu 2017 r. Grupa nabyła budynek biurowy Cascade Office Building, w Bukareszcie, w Rumunii za łączną kwotę 9.000 EUR. Biurowiec oferuje 4.200 m kw. powierzchni typu premium.

W sierpniu 2017 r. Grupa nabyła grunt w Sofii (Advance Business Park II) w Bułgarii za kwotę 7.500 EUR. Grupa zamierza wybudować biurowiec na tym gruncie.

We wrześniu 2017 r. Grupa nabyła budynek Belgrade Business Center w Serbii za kwotę 36.800 EUR. Kwota 34.800 EUR została zapłacona. Pozostała kwota 2.000 EUR zostanie zapłacona po spełnieniu przez sprzedającego wskazanych warunków.

We wrześniu 2017 r. Grupa ukończyła budowę Galerii Północnej, centrum handlowego w Warszawie.

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 9 miesięcy zakończonych w dniu 30 września 2017 r. oraz 2016 r. odpowiednio 75% i 71% 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 9 miesięcy zakończonych w dniu 30 września 2017 r. oraz 2016 r. odpowiednio 25% i 23% 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 9 miesięcy zakończonych w dniu 30 września 2017 r. oraz 2016 r. odpowiednio 1% i 6% 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 449.447 zł (105.314 EUR) i zysk w wysokości 171.391 zł (39.385 EUR) w, odpowiednio, okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 r. i dnia 30 września 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 30 września 2017 r. i 31 grudnia 2016 r. odpowiednio szacunkowo 77% 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 9 miesięcy zakończone w dniu 30 września 2017 r. i 30 września 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 FortyOne II w Belgardzie.

W styczniu 2017 r. GTC SA wyemitowała 3-letnią pożyczkę Schuldschein na łączną kwotę 44.000 zł (10.000 EUR).

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 ukończyła budowę trzeciego budynku FortyOne w Belgradzie.

W dniu 4 maja 2017 r. Grupa sprzedała dwa centra handlowe Galeria Burgas oraz Galeria Stara Zagora mieszczące się w Bułgarii, zgodnie ze strategią koncentrującą się na inwestycji w Polsce i trzech stolicach państw regionu CEE i SEE

W pierwszym kwartale 2017 r., Grupa rozpoczęła projekt biurowy w Belgradzie, Green Heart. W skład kompleksu wchodzi dwa istniejące budynki (GTC Square) które zostaną zmodernizowane. Trzy nowe budynki będą oferować 25.500 m kw. powierzchni typu premium.

W maju 2017 r. udziałowcy Spółki podjęli uchwałę dotyczącą wypłaty dywidendy w wysokości 124,258 zł (29,500 EUR), co umożliwiło akcjonariuszom Spółki wybór pomiędzy otrzymaniem dywidendy w formie objęcia nowych akcji lub otrzymania gotówki. W wyniku czego w czerwcu 2017 roku Spółka wyemitowała 10.087.026 akcji serii L udziałowcom Grupy 90,140 PLN (21,400 EUR) oraz wypłaciła w gotówce pozostałej części udziałowców dywidendę w wysokości 34,118 zł (8,100 EUR).

W maju 2017 r. Grupa nabyła udziały w spółce posiadającej grunty w Budapeszcie, Węgry (Kompakt) za łączną kwotę 52.831 zł (12.500 EUR). Grupa planuje wykorzystanie gruntu pod budowę budynku biurowego.

W czerwcu 2017 r. Spółka wyemitowała 3-letnie obligacje denominowane w Euro, notowane na GPW, o całkowitej wartości 169.060 zł (40.000 EUR).

W czerwcu 2017 r. Grupa nabyła grunty w Bukareszcie, Rumunia (City Rose Garden) za łączną kwotę 44.484 zł (10.525 EUR). Grupa planuje wykorzystanie gruntu do budowy budynku biurowego.

W lipcu 2017 r. Grupa nabyła budynek biurowy Cascade Office Building, w Bukareszcie, w Rumunii za łączną kwotę 9.000 EUR. Biurowiec oferuje 4.200 m kw. Powierzchni typu premium.

W sierpniu 2017 r. Grupa nabyła grunt w Sofii (Advance Business Park II) w Bułgarii za kwotę 7.500 EUR. Grupa zamierza wybudować biurowiec na tym gruncie.

We wrześniu 2017 r. Grupa nabyła budynek Belgrade Business Center w Serbii za kwotę 36.800 EUR. Kwota 34.800 EUR została zapłacona. Pozostała kwota 2.000 EUR zostanie zapłacona po spełnieniu przez sprzedającego wskazanych warunków.

We wrześniu 2017 r. Grupa ukończyła budowę Galerii Północnej, centrum handlowego w Warszawie.

Punkt 5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami

Grupa nie publikowała prognoz na pierwsze dziewięć miesięcy lub pełen rok finansowy 2016.

Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej

Punkt 5.4.1. Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej

Nieruchomości Inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne będące własnością Grupy obejmują powierzchnie biurowe i handlowe, w tym nieruchomości w budowie. Nieruchomości inwestycyjne mogą być podzielone na: (i) ukończone nieruchomości inwestycyjne; (ii) nieruchomości inwestycyjne w budowie; oraz (iii) grunty przeznaczane pod zabudowę komercyjną.

Zasób działek mieszkaniowych

Grupa klasyfikuje swoje zasoby mieszkaniowe, jako aktywa obrotowe lub aktywa trwałe według etapu ich zagospodarowania w ramach cyklu operacyjnego firmy. Normalny cykl operacyjny w większości przypadków przypada na okres od jednego do pięciu lat. Grupa klasyfikuje swoje zasoby mieszkaniowe, których rozpoczęcie zagospodarowania jest planowane, na co najmniej rok po dniu bilansowym, jako zasób działek mieszkaniowych, który jest częścią jej aktywów trwałych.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są rozpoznawane metodą praw własności. Inwestycja jest ujmowana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej według kosztu powiększonego o zmiany w udziale Grupy w aktywach netto jednostki stowarzyszonej, mające miejsce po zakupie.

Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Aktywa przeznaczone do sprzedaży obejmują powierzchnie biurowe lub powierzchnie handlowe oraz niezabudowane działki, które są przeznaczone do sprzedaży.

Zapasy

Zapasy dotyczą projektów mieszkaniowych w budowie i są przedstawiane według niższego z kosztów i wartości realizowanej netto. Koszty związane z budową projektu są ujęte w zapasach.

Grupa klasyfikuje swoje zasoby mieszkaniowe jako aktywa obrotowe lub aktywa trwałe według etapu ich zagospodarowania w ramach cyklu operacyjnego firmy. Normalny cykl operacyjny w większości przypadków mieści się w okresie od jednego do pięciu lat. Aktywne projekty mieszkaniowe zalicza się do zapasów obrotowych.

Lokaty krótkoterminowe

Depozyty krótko- i długoterminowe są depozytami o ograniczonej możliwości dysponowania i mogą być wykorzystywane jedynie do pewnych działań operacyjnych, zgodnie z postanowieniami zawartymi w ich umowach.

Instrumenty pochodne

Instrumenty pochodne obejmują instrumenty posiadane przez Grupę w celu zabezpieczenia ryzyka związanego z wahaniami stóp procentowych i kursów walutowych. W odniesieniu do instrumentów zakwalifikowanych jako zabezpieczenia przepływów pieniężnych część zysku lub straty na instrumencie zabezpieczającym, która zostanie uznana za efektywne zabezpieczenie, ujmuje się bezpośrednio w innych całkowitych przychodach, a nieefektywną część ujmuje się w zysku lub stracie netto. Klasyfikacja zabezpieczeń w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zależy od ich dojrzałości. W przypadku instrumentów pochodnych, które nie kwalifikują się do rachunkowości zabezpieczeń, wszelkie zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej są ujmowane bezpośrednio w zysku lub stracie netto za dany rok. Wartość godziwa kontraktów terminowych (*interest rate swaps*) jest ustalana poprzez odniesienie do wartości rynkowej dla podobnych instrumentów.

Punkt 5.4.2. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 30 września 2017 r. i 31 grudnia 2016 r.

Wartość aktywów ogółem wzrosła o 633.272 zł (8%) i wynosiła 8.771.176 zł na dzień 30 września 2017 r. Wzrost ten wynikał z (i) działalności deweloperskiej: głównie inwestycji w Galerie Północną, FortyOne III, Ada Mall, Artico, White House, Green Heart, (ii) zakupu dwóch budynków biurowych oraz gruntów w Bukareszcie i Budapeszcie, jak również (iii) aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Wzrost ten został częściowo skompensowany różnicami kursowymi na skutek osłabiania się kursu EUR/PLN.

Aktywa

Wartość nieruchomości inwestycyjnych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną wzrosła o 875.420 zł (12%) do 7.974.502 zł na dzień 30 września 2017 r. w porównaniu do 7.099.082 zł na dzień 31 grudnia 2016 r. głównie w wyniku inwestycji w wysokości 888,817 zł, szczególnie w ukończeniu budynków Galeria Północna i FortyOne III raz w nieruchomości w budowie, takie jak: Artico, Green Heart, White House oraz Ada Mall, zakupu dwóch budynków biurowych i gruntów w Bukareszcie i Budapeszcie jak również rozpoznania zysku z aktualizacji wyceny projektów w budowie. Wzrost ten został częściowo skompensowany sprzedażą Galerii Burags i Galerii Stara Zagora oraz różnicami kursowymi na skutek osłabiania się kursu EUR/PLN.

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów spadła o 221.288 zł (33%) do 441.480 zł na dzień 30 września 2017 r. w porównaniu do 662.768 zł na dzień 31 grudnia 2016 r., głównie w wyniku działalności inwestycyjnej opisanej powyżej.

Pasywa

Wartość kredytów i obligacji wzrosła o 56.985 zł (1%) do 4.007.320 zł na dzień 30 września 2017 r. w porównaniu do 3.950.335 zł na dzień 31 grudnia 2016 r. Wzrost ten wynikał z emisji obligacji korporacyjnych i emisji pożyczki Schuldschein w wysokości 292.915 zł oraz dodatkowego ciągnięcia kredytu w wysokości 181,004 zł na budowę Galerii Północnej. Wzrost został częściowo skompensowany całkowitą spłatą pożyczek dla Galerii Stara Zagora i Galerii Burgas w wysokości 147.036 zł na

skutek sprzedaży tych projektów oraz spłatą obligacji w wysokości 100.139 zł oraz standardową amortyzacją kredytów, jak również różnicami kursowymi na skutek osłabiania się kursu EUR/PLN.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Wartość rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wzrosła o 79.109 zł (18%) do 513.709 zł na dzień 30 września 2017 r. w porównaniu do 434.600 zł na dzień 31 grudnia 2016 r., głównie w wyniku aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne

Wartość zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz innych wzrosła o 103.009 zł (63%) do 265.542 zł na dzień 30 września 2017 r. w porównaniu do 162.533 zł na dzień 31 grudnia 2016 r., głównie w wyniku ukończenia Galerii Północnej.

Kapitał własny

Wartość kapitałów wzrosła o 363.068 zł (10%) do 3.859.458 zł na dzień 30 września 2017 r. w porównaniu do 3.496.390 zł na dzień 31 grudnia 2016 r. głównie w wyniku wzrostu zysków zatrzymanych o 351.576 zł, rozpoznania nadwyżki z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej o 88.866 zł na skutek emisji akcji serii L, co zostało częściowo skompensowane wypłatą dywidendy w wysokości 34.383 zł. oraz spadkiem różnic kursowych z przeliczenia o 85.352 zł.

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 30 września 2017 r. z tym samym okresem roku 2016.

Przychody z wynajmu

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług spadły o 4.506 zł i wyniosły 126.232 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. W okresie zakończonym 30 września 2017 r., Grupa zwiększyła przychody z tytułu wynajmu dzięki ukończeniu budynków FortyOne II we wrześniu 2016 r. i FortyOne III w kwietniu 2017 r oraz Galerii Północnej we wrześniu 2017 r. Budynki te wygenerowały 7.769 zł przychodu z najmu w okresie 3 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. i będą generować przychody w wysokości 99.400 zł w skali rocznej. Dodatkowo nabyte budynki Cascade Office Building i Belgrade Business Centre wygenerowały 2.355 zł przychodu z najmu w okresie 3 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. i będą generować przychody w wysokości 18.771 zł w skali rocznej. W okresie zakończonym 30 września 2017 r., Grupa zaczęła odnowienie oraz rozbudowę budynków GTC Square w Belgradzie (część projektu Green Heart), które docelowo poprawią przychody z wynajmu tego projektu po jego ukończeniu. W związku z pracami budowlanymi w projekcie tym zostały częściowo zwolnione powierzchnie, a tymczasowy spadek przychód w wysokości 1.762 zł. został rozpoznany w przychodach z wynajmu za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. Dodatkowo, w efekcie przyjętej strategii, która zakładała koncentrację działalności inwestycyjnej wyłącznie w stolicach krajów z wyłączeniem Polski, nastąpiła sprzedaż galerii handlowych Galleria Stara Zagora i Galleria Burgas oraz rozpoczęcie inwestycji w Sofii w projekt, który uzyska wyższy stopę zwrotu. Na skutek sprzedaży, przychody z wynajmu tych dwóch budynków w okresie 3 miesięcy zakończony 30 września 2017 spadły o 10.529 zł.

Koszty wynajmu

Koszty z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług wzrosły o 578 zł i wyniosły 32.102 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. w wyniku ukończenia budynków biurowych i centrum handlowego oraz nabycia budynków inwestycyjnych wymieniowych powyżej, co zostało częściowo skompensowane sprzedażą dwóch centrów handlowych.

Przychody/koszty ze sprzedaży domów i gruntów

Przychody i koszty ze sprzedaży domów i mieszkań spadły do 0 zł, w następstwie ukończenia sprzedaży prawie wszystkich projektów mieszkaniowych w poprzednich okresach podczas gdy przychód i koszty ze sprzedaży ostatniego etapu Osiedla Konstancja zostanie rozpoznany w nadchodzących kwartałach.

Zysk brutto z działalności operacyjnej

Zysk brutto z działalności operacyjnej spadł o 5.512 zł i wyniósł 94.130 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. Zysk brutto z wynajmu i usług spadł o 5.084 zł i wyniósł 94.130 zł w porównaniu do 99.214 za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2016 r., głównie w wyniku sprzedaży galerii handlowych Galleria Stara Zagora i Galleria Burgas, która doprowadziła do spadku zysku brutto z wynajmu o 8.084 zł. Spadek ten został częściowo skompensowany przez ukończone oraz nabyte projekty.

Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. wyniosła 75% w porównaniu do 76% za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. Zysk brutto ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. spadł o 428 zł i wyniósł 0 zł. w porównaniu do 428 za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2016 r.

Koszty sprzedaży

Koszty sprzedaży spadły o 1.411 zł i wyniosły 2.530 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2017 r., w porównaniu do 3.941 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2016 r.

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne, po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego, wzrosły o 403 zł i wyniosły 12.292 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2017 r., głównie w wyniku otwarcia i rozpoczęcia działalności przez Galerię Północną. Rozpoznano przychody z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji w wysokości 952 zł wobec 4.127 zł kosztów za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 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 30 września 2017 r. wyniósł 233.662 zł w porównaniu do 66.051 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. i wynikał z rozpoznania zysku z aktualizacji wartości Galerii Północnej, która została wyceniona przez zewnętrznego aktuariusza na skutek jej ukończenia we wrześniu 2017 r.

Pozostałe koszty netto

Pozostałe koszty netto związane z due diligence i rozwojem oraz gruntami, wyniosły 3.672 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. w porównaniu z kosztami netto w wysokości 2.220 zł w okresie 3 miesięcy zakończony 30 września 2016 r.

Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych

Zysk z tytułu różnic kursowych wyniósł 5.730 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. w porównaniu do straty z tytułu różnic kursowych w wysokości 2.410 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. głównie z powodu wpływu kursu euro na sumy bilansowe w walutach różnych krajów, w których grupa prowadzi działalność.

Przychody finansowe

Przychody finansowe spadły o 220 zł i wyniosły 123 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. wobec 343 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2016 r.

Koszty finansowe

Koszty finansowe spadły o 1.118 zł i wyniosły 32.767 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. wobec 33.885 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. Średnia efektywna stopa procentowa dla kredytów Grupy spadła z 3,2% w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2016 r. do poziomu 3,1% w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2017 r., podczas gdy wartość kredytów i obligacji wzrosła o 411.415 zł na dzień 30 września 2017 w porównaniu do 30 września 2016 r.

Udział w stratach jednostek stowarzyszonych

Udział w stratach jednostek stowarzyszonych wyniósł 0 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2017 r. w porównaniu do straty w wysokości 1.601 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2016 r.

Zysk przed opodatkowaniem

Zysk przed opodatkowaniem w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2017 r. wyniósł 283.336 zł w porównaniu do 105.963 zł w okresie 3 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. głównie na skutek wzrostu zysku z aktualizacji wyceny głównie Galerii Północnej po jej ukończeniu.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. wyniósł 59.129 zł. i zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 2.816 zł, oraz koszty z podatku odroczonego w wysokości 56.313 zł.

Zysk netto

Zysk netto za okres 3 miesięcy zakończonym 30 września 2017 r. wyniósł 224.207 zł w porównaniu do 103.251 zł zysku, po wyeliminowaniu jednorazowego zysku z tytułu podatku dochodowego rozpoznanego w 2016 r. na skutek połączenia GTC SA ze spółkami GTC Real Estate Investments Ukraine B.V i GTC RH B. w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2016 r. Wzrost wynikał głównie z aktualizacji wartości aktywów.

Punkt 5.5.3. Porównanie wyników finansowych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. z tym samym okresem roku 2016.

Przychody z wynajmu

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług wzrosły o 2.720 zł i wyniosły 373.834 zł. W okresie zakończonym 30 września 2017 r., Grupa zwiększyła przychody z tytułu wynajmu dzięki wynajęciu budynków University Business Park B, FortyOne II, FortyOne III oraz Galerii Północnej otwartej we wrześniu 2017 r. Budynki te wygenerowały 11.267 zł przychodu z najmu w okresie 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. i będą generować przychody w wysokości 114.331 zł w skali rocznej. Dodatkowo nabyte budynki Premium Point, Premium Plaza, Sterlinga Business Center, Neptun Office Center Cascade Office Building i Belgrade Business Centre wygenerowały 1.065 zł przychodu z najmu w okresie 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. i będą generować przychody w wysokości 59.725 zł w skali rocznej. W okresie zakończonym 30 września 2017 r., Grupa zaczęła odnowienie oraz rozbudowę budynków GTC Square w Belgradzie (część projektu Green Heart), która poprawi przychody z wynajmy tego projektu po ich ukończeniu. W związku z pracami budowlanymi w projekcie tym zostały częściowo zwolnione powierzchnie, a tymczasowy spadek przychód w wysokości 2.986 zł. został rozpoznany w przychodach z wynajmu za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. Dodatkowo, w efekcie przyjętej strategii, która zakładała koncentrację działalności inwestycyjnej wyłącznie w stolicach krajów z wyłączeniem Polski, nastąpiła sprzedaż galerii handlowych Galleria Stara Zagora i Galleria Burgas oraz rozpoczęcie inwestycji w Sofii w projekt, który uzyska wyższy stopę zwrotu. Na skutek sprzedaży, przychody z wynajmy tych dwóch budynków w okresie 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 spadły o 15.652 zł.

Koszty wynajmu

Koszty z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług wzrosły o 6.899 zł i wyniosły 96.380 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. w wyniku ukończenia trzech budynków biurowych i centrum handlowego oraz nabycia budynków inwestycyjnych wymienionych powyżej, co zostało częściowo skompensowane sprzedażą dwóch centrów handlowych.

Przychody/koszty ze sprzedaży domów i gruntów

Przychody ze sprzedaży domów i mieszkań spadły o 21.212 zł i wyniosły 1.911 zł. Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych spadł o 17.462 zł i wyniósł 1.639 zł, Spadki te wynikają z ukończenia sprzedaży prawie wszystkich projektów mieszkaniowych podczas, gdy przychody i koszt sprzedaży ostatniego etapu Osiedla Konstancja zostanie rozpoznany w nadchodzących kwartałach.

Zysk brutto z działalności operacyjnej

Zysk brutto z działalności operacyjnej spadł o 7.929 zł i wyniósł 277.726 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. Zysk brutto z wynajmu i usług spadł o 4.179 zł i wyniósł 277.454 zł w porównaniu do 281.633 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r., głównie w wyniku różnic kursowych na skutek osłabianie się kursu EUR/PLN oraz sprzedaży galerii handlowych Galleria Stara Zagora i Galleria Burgas, który doprowadziła do spadku w zysku brutto z wynajmy o 12.208 zł. Spadek ten został częściowo skompensowany przez ukończone oraz nabyte projekty.

Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. wyniosła 74% w porównaniu do 76% za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. Zysk brutto ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. spadł o 3.750 zł i wyniósł 272 zł. r. w porównaniu do 4.022 za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r.

Koszty sprzedaży

Koszty sprzedaży spadły o 3.394 zł i wyniosły 6.647 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 r., w porównaniu do 10.041 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r.

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne, po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego, wzrosły o 1.341 zł i wyniosły 35.519 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. głównie w wyniku otwarcia i rozpoczęcia działalności przez Galerię Północną. Rozpoznano koszty z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji w wysokości 8.507 zł wobec 3.656 zł kosztów za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r.

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

Zysk netto z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów, utraty wartości aktywów za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. wyniósł 449.447 zł w porównaniu do 171.391 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. i wynikał z rozpoznania zysku z aktualizacji wartości Galerii Północnej, która została wyceniona przez zewnętrznego aktuarium na skutek jej ukończenia we wrześniu 2017 r., jak również zysku z aktualizacji wartości Galeria Stara Zagóra oraz wzrostu wartości nieruchomości generujących przychody na skutek poprawy ich wyników operacyjnych (przede wszystkim Galeria Jurajska).

Pozostałe koszty netto

Pozostałe koszty netto związane z due diligence i rozwojem oraz gruntami, wyniosły 5.751 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. w porównaniu z kosztami netto w wysokości 5.796 zł w okresie 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r.

Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych

Strata z tytułu różnic kursowych wyniosła 12.026 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. w porównaniu do zysku z tytułu różnic kursowych w wysokości 11.283 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. głównie z powodu umocnienie się kursu PLN względem kursu euro.

Przychody finansowe

Przychody finansowe spadły o 4.897 zł i wyniosły 516 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. wobec 5.413 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r.

Koszty finansowe

Koszty finansowe spadły o 6.185 zł i wyniosły 88.338 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. wobec 94.523 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. Spadek ten wynikał głównie ze spadku średniej efektywnej stopy procentowej dla kredytów Grupy z 3,2% w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2016 r. do poziomu 3,1% w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2017 r. jak również optymalizacji kosztów instrumentów pochodnych, mino wzrostu sumy bilansowej kredytów o 411.415 zł na dzień 30 września 2017 w porównaniu do 30 września 2016 r.

Udział w zyskach/(stratach) jednostek stowarzyszonych

Udział w zysku jednostek stowarzyszonych wyniósł 796 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2017 r. w porównaniu do straty w wysokości 18.207 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2016 r.

Zysk przed opodatkowaniem

Zysk przed opodatkowaniem w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2017 r. wyniósł 591.697 zł w porównaniu do 307.340 zł w okresie 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. głównie na skutek wzrostu zysku z aktualizacji wyceny głównie Galerii Północnej po jej ukończeniu.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. wyniósł 95.074 zł i zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 11.743 zł, oraz koszty z podatku odroczonego w wysokości 83.331 zł.

Zysk netto

Zysk netto w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r. wyniósł 476.623 zł w porównaniu do 257.234 zł po wyeliminowaniu jednorazowego zysku z tytułu podatku dochodowego rozpoznanego w 2016 r. na skutek połączenia GTC SA ze spółkami GTC Real Estate Investments Ukraine B.V i GTC RH B. w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2016 r. Wzrost wynikał z rozpoznania zysku z aktualizacji wartości aktywów, a w szczególności wartości nieruchomości w budowie w wysokości 449.447 zł w porównaniu do 171.391 w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2016 r.

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 nieruchomości inwestycyjne.

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 oraz spłaty kredytów i obligacji.

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 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. i 2016 r.:

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 r.	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r.
PRZEPLĄWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Przepląwy pieniężne netto z działalności operacyjnej	237.691	244.481
PRZEPLĄWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	(453.717)	(278.134)
Nabycia udziałów w spółkach zależnych	(67.814)	(24.152)
Nabycia nieruchomości inwestycyjnych i gruntów	(217.844)	(582.002)
Wzrost depozytów na zakup aktywów	(6.416)	
Zbycie nieruchomości inwestycyjnych	13.084	41.897
Sprzedaż udziałów jednostek stowarzyszonych i zależnych	165.504	35.447
Nabycie udziałów mniejszościowych	(1.502)	(78.955)
Sprzedaż udziałów w jednostce stowarzyszonej	5.333	14.529
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	8.728	(44.211)
Odsetki otrzymane, pożyczki udzielone i spłata pożyczek	5.567	50.303
Środki pieniężne netto z / (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(554.410)	(879.807)
PRZEPLĄWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	526.206	758.780
Spłata pożyczek i kredytów długoterminowych	(294.212)	(294.467)
Wypłata dywidendy	(34.389)	-
Odsetki zapłacone	(77.528)	(80.085)
Koszty pozyskania kredytów	(6.557)	(4.179)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	427	(19.210)
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej	113.947	360.839
Różnice kursowe z przeliczenia	(18.516)	14.973
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(221.288)	(259.514)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu/roku	662.768	722.205
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu/roku	441.480	462.691

Przepląwy pieniężne netto z działalności operacyjnej wyniosły 237.691 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2017 r. w porównaniu do 244.481 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2016 r.

Przepląwy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wyniosły 745.791 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2017 r., w porównaniu do 884.288 zł przepływów pieniężnych wykorzystanych w działalności inwestycyjnej w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2016 r. Przepląwy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wynikały głównie z (i) inwestycji w budynki biurowe i komercyjne w budowie w wysokości 453.717 zł, co związane jest głównie z inwestycjami poniesionymi na biurowiec FortyOne III i Galerię Północną oraz na projekty w budowie: Artico (Warszawa, Polska), Ada Mall (Belgrad, Serbia), Green Heart (Budapeszt, Węgry) oraz White House (Budapeszt, Węgry) jak również (ii) zakup gruntów pod zabudowę komercyjną w wysokości 217.844 zł, co zostało częściowo skompensowane sprzedażą Galleria Burgas and Galleria Stara Zagora w Bułgarii oraz gruntów komercyjnych w Konstancinie w wysokości 165.504 zł.

Przepływy pieniężne z działalności finansowej głównie składały się z wpływów z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 526.206 zł, co związane jest z kredytami na projekty w budowie, jak również wpływów z emisji obligacji korporacyjnych i pożyczki Schuldschein w wysokości 292.915 zł. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 113.947 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2017 r., w porównaniu do 360.839 zł przepływów pieniężnych z działalności finansowej za okres 9 miesięcy zakończonym 30 września 2016 r. Przepływy pieniężne z działalności finansowej zostały częściowo skompensowane przez spłatę, pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 294.212 zł, co związane jest głównie ze spłatą kredytu dla Galleria Stara Zagora i Galleria Burgas jak również amortyzacją kredytów inwestycyjnych.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 30 września 2017 r. wyniosły 441.480 zł, w porównaniu do 462.691 zł na dzień 30 września 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 30 września 2017 r. Grupa posiada środki pieniężne i ich ekwiwalenty w wysokości 441.480 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 30 września 2017 r. zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 4.097.655 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 30 września 2017 r. wyniosło 4.007.320 zł, w porównaniu do 3.950.335 zł na dzień 31 grudnia 2016 r. Kredyty i pożyczki Grupy są denominowane głównie w euro (86%). 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 42% na dzień 30 września 2017 r., w porównaniu do 43% na dzień 31 grudnia 2016 r. Strategia Grupy zakłada utrzymanie tego wskaźnika w okolicach 50%.

Na dzień 30 września 2017 r. 77% 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 30 września 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 30 września 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 oraz najlepszej wiedzy Spółki.

W maju 2017 r. udziałowcy Spółki podjęli uchwałę o emisji akcji serii L. Umożliwiło to akcjonariuszom Spółki wybór pomiędzy otrzymaniem dywidendy w formie objęcia nowych akcji zamiast otrzymania gotówki. W czerwcu 2017 roku Spółka wyemitowała 10.087.026 akcji serii L udziałowcom Grupy.

Akcjonariusz	Liczba akcji (nie w tys.)	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów (nie w tys.)	% głosów	Zmiana ilości posiadanych akcji od 15 maja 2017 r. (nie w tys.)
LSREF III GTC Investments B.V. ¹	287.516.755	61,13%	287.516.755	61,13%	Wzrost o 8.667.098
OFE PZU Złota Jesień	48.648.000	10,34%	48.648.000	10,34%	Wzrost o 801.000
AVIVA OFE Aviva BZ WBK	34.413.161	7,32%	34.413.161	7,32%	Wzrost o 1.491.161
Pozostali	99.725.588	21,20%	99.725.588	21,20%	Wzrost o 872.233
Razem	470.303.504	100,00%	470,303,504	100,00%	

¹ 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 13 listopada 2017 r., będący dniem publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu śródrocznego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r.) w dniu 21 sierpnia 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 13 listopada 2017 r. (nie w tys.)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)	Zmiana od 21 sierpnia 2017 r. (nie w tys.)
Thomas Kurzmann	55.000	5.500	wzrost o 55.000
Erez Boniel	143.500	14.350	Bez zmian
Razem	198.500	19.850	

Akcje fantomowe posiadane przez członków Zarządu

Poniższa tabela przedstawia akcje fantomowe, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Zarządu na dzień 30 września 2017 r., oraz zmiany w ich posiadaniu od dnia 30 czerwca 2017 r.

Członek Zarządu	Saldo na dzień 30 września 2016 r. (nie w tys.)	Zmiana od dnia 30 czerwca 2016 r.
Thomas Kurzmann	1,536,000	Bez zmian
Erez Boniel	409,600	Bez zmian

Akcje posiadane przez członków Rady Nadzorczej

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Rady Nadzorczej na dzień 13 listopada 2017 r., będący dniem publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu śródrocznego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r.) w dniu 21 sierpnia 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.

Członek Rady Nadzorczej	Liczba akcji na dzień 13 listopada 2017 r. (nie w tys.)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)	Zmiana od 21 sierpnia 2017 r. (nie w tys.)
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 ¹	0	0	Bez zmian
Katharina Schade	0	0	Bez zmian
Ryszard Wawryniewicz ²	0	0	Bez zmian
Razem	10.158	1.016	

¹ Stan na dzień 21 września 2017 r.

² Zmiana o 26 września 2017 r.

W dniu 21 września 2017 r. pan Tomasz Styczyński złożył rezygnację ze skutkiem natychmiastowym z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki.

Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU SA z siedzibą w Warszawie, reprezentujące Otwarty Fundusz Emerytalny PZU „Złota Jesień” powołało Pana Ryszarda Wawryniewicza na członka Rady Nadzorczej Spółki, na 3-letnią kadencję, rozpoczynającą się z dniem 26 września 2017 r.

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

Grupa nie zawierała żadnych znaczących transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż warunki rynkowe.

Punkt 11. Trwające przed sądem lub organem publicznym postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych, o łącznej wartości zobowiązań lub wierzytelności co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy

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 DZIEWIĘCIU
MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2017 ROKU
WRAZ Z RAPORTEM Z PRZEGLĄDU NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA**

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 września 2017
(w tysiącach PLN)

	Nota	30 września 2017 (niebadane)	31 grudnia 2016 (badane)
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	9	7.437.601	6.643.830
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	9	536.901	455.252
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	10	57.009	60.879
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	8	7.317	16.824
Rzeczowe aktywa trwałe	9	29.608	26.553
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		254	4.756
Pozostałe aktywa trwałe		827	1.562
		8.069.517	7.209.656
Aktywa obrotowe			
Zapasy	10	33.240	23.691
Należności handlowe		20.382	23.726
Naliczone przychody		1.857	3.393
Należności z tytułu podatku VAT	13	66.899	76.929
Należności z tytułu podatku dochodowego		2.667	2.884
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		8.752	11.317
Rachunek Escrow	11	6.481	-
Depozyty krótkoterminowe	14	119.901	123.540
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		441.480	662.768
		701.659	928.248
AKTYWA RAZEM		8.771.176	8.137.904

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

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 września 2017
(w tysiącach PLN)

	Nota	30 września 2017 (niebadane)	31 grudnia 2016 (badane)
PASYWA			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	15	47.031	46.022
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		2.320.299	2.231.433
Inne kapitały rezerwowe	18	(154.854)	(153.332)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(10.499)	(14.061)
Różnice kursowe z przeliczenia		580.450	665.806
Zyski zatrzymane		1.059.308	707.732
		3.841.735	3.483.600
Udziały niekontrolujące		17.723	12.790
Kapitał własny razem		3.859.458	3.496.390
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	12	3.507.439	3.269.473
Depozyty od najemców		38.648	35.582
Zobowiązania długoterminowe		11.311	12.078
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych		17.404	9.052
Instrumenty pochodne		9.144	12.290
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	513.709	434.600
		4.097.655	3.773.075
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania inwestycyjne, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy	15	265.542	162.533
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	12	499.881	680.862
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		6.304	4.964
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		741	2.345
Instrumenty pochodne		6.821	11.294
Zaliczki otrzymane	16	34.774	6.441
		814.063	868.439
PASYWA RAZEM		8.771.176	8.137.904

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 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2017 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2016 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2016 (niebadane)
Przychody z wynajmu	5, 6	373.834	126.232	371.114	130.738
Przychody ze sprzedaży domów i gruntów	5, 6	1.911	-	23.123	6.635
Koszty wynajmu	6	(96.380)	(32.102)	(89.481)	(31.524)
Koszty sprzedaży domów i gruntów	6	(1.639)	-	(19.101)	(6.207)
Zysk brutto z działalności operacyjnej		277.726	94.130	285.655	99.642
Koszty sprzedaży		(6.647)	(2.530)	(10.041)	(3.941)
Koszty administracyjne	7	(44.026)	(11.340)	(37.835)	(16.016)
Zysk/(Strata) z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	9	449.447	233.662	171.391	66.051
Pozostałe przychody		4.919	1.229	4.907	1.549
Pozostałe koszty		(10.670)	(4.901)	(10.703)	(3.769)
Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych		670.749	310.250	403.374	143.516
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto		(12.026)	5.730	11.283	(2.410)
Przychody finansowe		516	123	5.413	343
Koszty finansowe		(88.338)	(32.767)	(94.523)	(33.885)
Udział w stracie jednostek stowarzyszonych oraz jednostek współzależnych		796	-	(18.207)	(1.601)
Zysk przed opodatkowaniem		571.697	283.336	307.340	105.963
Podatek dochodowy	17	(95.074)	(59.129)	156.894	204.288
Zysk/(strata) za okres		476.623	224.207	464.234	310.251
Przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		475.834	223.269	464.487	310.255
Akcjonariuszom niekontrolującym		789	938	(253)	(4)
Zysk/(strata) na jedną akcję (w PLN)	19	1,03	0,47	1,00	0,67

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 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2017 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2016 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2016 (niebadane)
Zysk/(strata) za okres	476.623	224.207	464.234	310.251
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	4.484	219	(788)	3.160
Podatek dochodowy	(922)	(112)	126	(507)
Zysk/(strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających	3.562	107	(662)	2.653
Różnice kursowe z przeliczenia transakcji zagranicznych	(85.636)	68.810	27.516	(75.452)
Łączne całkowite dochody/(strata) za okres	394.549	293.124	491.088	237.452
Przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	394.040	291.851	493.481	236.542
Akcjonariuszom niekontrolującym	509	1.273	(2.393)	910

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 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Inne kapitały rezerwowe	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem kapitał własny
Saldo na 1 stycznia 2017	46.022	2.231.433	(153.332)	(14.061)	665.806	707.732	3.483.600	12.790	3.496.390
Inne całkowite dochody	-	-	-	3.562	(85.356)	-	(81.794)	(280)	(82.074)
Zysk/(strata) za okres zakończony 30 września 2017 roku	-	-	-	-	-	475.834	475.834	789	476.623
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	3.562	(85.356)	475.834	394.040	509	394.549
Nabycie udziałów niekontrolujących	-	-	(1.522)	-	-	-	(1.522)	-	(1.522)
Spzedaz jednostek zależnych	-	-	-	-	-	-	-	4.424	4.424
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	(124.258)	(124.258)	-	(124.258)
Emisja akcji	1.009	88.866	-	-	-	-	89.875	-	89.875
Saldo na 30 września 2017 (niebadane)	47.031	2.320.299	(154.854)	(10.499)	580.450	1.059.308	3.841.735	17.723	3.859.458
Saldo na 1 stycznia 2016	46.022	2.231.433	(88.157)	(18.127)	554.157	12.864	2.738.192	(90.936)	2.647.256
Inne całkowite dochody	-	-	-	(662)	29.656	-	28.994	(2.140)	26.854
Zysk/(strata) za okres zakończony 30 września 2016 roku	-	-	-	-	-	464.487	464.487	(253)	464.234
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	(662)	29.656	464.487	493.481	(2.393)	491.088
Nabycie udziałów niekontrolujących Inne	-	-	(62.029)	-	-	-	(62.029)	101.129	39.100
	-	-	(3.364)	-	-	-	(3.364)	-	(3.364)
Saldo na 30 września 2016 (niebadane)	46.022	2.231.433	(153.550)	(18.789)	583.813	477.351	3.166.280	7.800	3.174.080

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 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

		Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2016 (niebadane)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:			
Zysk brutto		571.697	307.340
Korekty o pozycje:			
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów / utraty wartości Aktywów	9	(449.447)	(171.391)
Udział w stracie (zysku) jednostek stowarzyszonych i współzależnych		(796)	18.207
Strata/(zysk) na sprzedaży środków trwałych		-	(22)
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto		12.026	(11.283)
Przychody finansowe		(516)	(5.413)
Koszty finansowe		88.338	94.523
Strata/(zysk) z płatności w formie akcji własnych		8.507	3.656
Amortyzacja		1.309	1.416
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego		231.118	237.033
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych		1.655	3.151
Zmiana stanu zapasów i gruntów pod zabudowę mieszkaniową		(10.064)	12.063
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych		22.499	4.105
Zmiana depozytów od najemców		6.378	8.502
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		(2.159)	(6.502)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		249.427	258.352
Podatek dochodowy zapłacony w okresie		(11.736)	(13.871)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		237.691	244.481
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:			
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne		(453.717)	(278.134)
Nabycia nieruchomości inwestycyjnych i gruntów	9	(217.844)	(582.002)
Nabycia udziałów w spółkach zależnych		(67.814)	(24.152)
Wzrost depozytów na zakup aktywów	11	(6.416)	-
Zbycie nieruchomości inwestycyjnych		13.084	41.897
Sprzedaż jednostek zależnych	1	160.171	20.918
Nabycie udziałów mniejszościowych		(1.502)	(78.955)
Sprzedaż udziałów w jednostce stowarzyszonej	8	5.333	14.529
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		8.728	(44.211)
Odsetki otrzymane		371	1.390
Pożyczki udzielone		-	(536)
Splaty pożyczek		5.196	49.449
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej		(554.410)	(879.807)

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 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2016 (niebadane)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	526.206	758.780
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(294.218)	(294.467)
Wypłata dywidendy	(34.383)	-
Odsetki zapłacone	(77.528)	(80.085)
Koszty pozyskania kredytów	(6.557)	(4.179)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	427	(19.210)
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności Finansowej	113.947	360.839
Różnice kursowe z przeliczenia	(18.516)	14.973
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(221.288)	(259.514)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	662.768	722.205
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	441.480	462.691

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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, stowarzyszone i współzależne posiada udziały w spółkach nieruchomościowych o charakterze komercyjnym i mieszkaniowym w Polsce, w Budapeszcie, w Bukareszcie i w Belgradzie. W działalności spółek Grupy nie występuje sezonowość.

Głównym akcjonariuszem Spółki jest LSREF III GTC Investments B.V. ("LSREF III"), kontrolowany przez globalną firmę Lone Star, która jest w posiadaniu 287.516.755 akcji stanowiących 61,13% kapitału akcyjnego Spółki na dzień 30 września 2017.

Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym:

W marcu 2017 roku Grupa GTC skończyła budowę trzeciego budynku w kompleksie biurowców FortyOne w Belgradzie.

Emisja obligacji oraz refinansowanie pożyczki

W styczniu 2017 roku Spółka wyemitowała trzyletnie obligacje Schuldshain o całkowitej wartości 44 mln PLN (10 mln EUR).

W marcu 2017 roku Spółka wyemitowała trzyletnie obligacje denominowane w euro notowane na GPW o całkowitej wartości 80 mln PLN (18,5 mln EUR).

W marcu 2017 roku GTC podpisało umowę o refinansowanie pożyczki związanej z budynkiem Corius, który jest częścią kompleksu biurowego Aeropark Business Centre.

W czerwcu 2017 roku, Spółka wyemitowała trzyletnie obligacje denominowane w euro notowane na GPW o całkowitej wartości 171 mln PLN (40 mln EUR).

Sprzedaż Galerii Burgas oraz Galerii Stara Zagora

4 Maja 2017 roku Spółka podpisała ostateczną umowę dotyczącą sprzedaży udziałów w spółkach: Galeria Burgas AD oraz Galeria Stara Zagora EAD, które posiadały centra handlowe w Bułgarii w związku z koncentrowaniem się na obranej strategii inwestowania w stolicach.

Wypłata dywidendy

W maju 2017 roku udziałowcy Spółki podjęli uchwałę związaną z wypłatą dywidendy w wysokości 124,3 mln PLN (29,5 mln EUR). Udziałowcy również przyjęli uchwałę o emisji akcji serii L. Umożliwiło to akcjonariuszom Spółki wybór pomiędzy otrzymaniem dywidendy w formie objęcia nowych akcji zamiast otrzymania gotówki.

W czerwcu 2017 roku Spółka wyemitowała 10.087.026 akcji serii L udziałowcom Grupy (21.4 mln EUR). Spółka wypłaciła w gotówce pozostałej części udziałowców dywidendę w wysokości 8,1 mln EUR.

Nabycie działek gruntowych

W maju 2017 roku Grupa nabyła spółkę do której należy działka w Budapeszcie na Węgrzech o całkowitej wartości 53 mln PLN (12,5 mln EUR). Spółka zamierza wybudować biura na powierzchni nabytej działki.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

1. Podstawowa działalność (ciąg dalszy)

W czerwcu 2017 roku Grupa nabyła działkę w Bukareszcie w Rumunii (Rose Garden Office) o całkowitej wartości 45 mln PLN (10,5 mln EUR). Spółka zamierza wybudować biura na powierzchni nabytej działki.

W lipcu 2017 roku Grupa nabyła Cascade Office Building – budynek biurowy w Bukareszcie w Rumunii o całkowitej wartości 38 mln PLN (9mln EUR). Budynek oferuje 4.200 m2 powierzchni biurowej premium.

W sierpniu 2017 roku Grupa nabyła działkę w Sofii w Bułgarii (ABC Phase II) o całkowitej wartości 32 mln PLN (7,5 mln EUR). Spółka zamierza wybudować biura na powierzchni nabytej działki. Na dzień 30 czerwca 2017 roku, Spółka zdeponowała środki pieniężne w wysokości ustalonej ceny zakupu na rachunku zastrzeżonym.

We wrześniu 2017 roku Grupa nabyła Belgrad Business Centre w Serbii o całkowitej wartości 156 mln PLN (36,8 mln EUR). Kwota w wysokości 147,5 mln PLN (34,8 mln EUR) została zapłacona. Pozostałe 2 mln EUR zostaną zapłacone po spełnieniu wszystkich warunków umowy przez sprzedawcę.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 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.

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 zatwierdzonym do publikacji 17 marca 2017 roku oraz informacją dodatkową do tego sprawozdania. 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 Spółki. Dla każdej spółki Grupa określa walutę funkcjonalną i elementy zawarte w sprawozdaniach finansowych każdej ze spółek są wyceniane w walucie funkcjonalnej.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych (ciąg dalszy)

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 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.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Grupę GTC w dającej się przewidzieć przyszłości, w okresie co najmniej 12 miesięcy od daty bilansowej. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności Grupy.

3. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki

Zasady rachunkowości i metody kalkulacji 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 nocie 6 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2016 rok). Nie wprowadzono żadnych zmian, poza zmianą segmentów operacyjnych, oraz nie dokonano korekt w danych porównywalnych.

Standardy opublikowane, które nie weszły jeszcze w życie

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

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wydany w dniu 24 lipca 2014 roku (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później),
- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” wydany w dniu 30 stycznia 2014 - Komisja Europejska zdecydowała nie wprowadzać pośredniego standardu i zamierza poczekać na wersję ostateczną standardu – nie jest zatwierdzony przez UE w dniu zatwierdzenia tych sprawozdań finansowych – skuteczne dla lat obrotowych rozpoczynających się po 1 stycznia 2016 roku.
- MSSF 15 „Przychody z tytułu umów z klientami” (opublikowany w dniu 28 maja 2014 roku) obejmujący zmiany do MSSF 15 „Data wejścia w życie MSSF 15” (opublikowane dnia 11 września 2015 roku) - ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem; wydane w dniu 11 września 2014 roku – Proces zatwierdzenia poprawek został przełożony przez UE Data wejścia w życie została odroczone bezterminowo przez RMSR
- MSSF 16* „Leasing” (opublikowany w dniu 13 stycznia 2016) - ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 4* zastosowanie *MSSF 9 Instrumenty finansowe z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe*; wydane 12 września 2016 roku – efektywne dla roku finansowego rozpoczynającego się 1 stycznia 2018 roku lub później

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

- Zmiany do MSR 12* Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikających z nierozliczonych strat podatkowych; wydane w dniu 19 stycznia 2016 roku (mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później),
- Zmiany do MSR 7* Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji; wydane w dniu 29 stycznia 2016 roku (mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później),
- Wyjaśnienia do MSSF 15* *Przychody z umów z klientami* (opublikowane 12 kwietnia 2016 roku). Efektywne dla roku finansowego zaczynającego się 1 stycznia 2018 roku lub później.
- Zmiany do MSSF 2: Klasyfikacja oraz wycena transakcji płatności opartych na akcjach (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku) – nie zaakceptowane przez UE w momencie zatwierdzenia tych sprawozdań finansowych. Ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.
- Roczne ulepszenia do standardów MSSF z okresu 2014-2016 (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – nie zaakceptowane przez UE w momencie zatwierdzenia tych sprawozdań finansowych. Poprawki do MSSF 12 będą miały zastosowanie w roku finansowym rozpoczynającym się 1 stycznia 2017 roku lub później. Natomiast poprawki do MSSF 1 oraz MSF 28 będą miały zastosowanie w roku finansowym rozpoczynającym się 1 stycznia 2018 lub później.
- Interpretacja 22 Komitetu ds. Interpretacji MSSF Transakcje w walutach obcych a zaliczki – nie zostały zaakceptowane przez UE w momencie zatwierdzenia tych sprawozdań finansowych. – Mające zastosowanie w roku finansowym rozpoczynającym się 1 stycznia 2018 lub później.
- Poprawki do MSR 40 Nieruchomości Inwestycyjne – nie zaakceptowane przez UE w momencie zatwierdzenia tych sprawozdań finansowych – mające zastosowanie w roku finansowym rozpoczynającym się 1 stycznia 2018 lub później.
- MSSR 17 Leasing (opublikowany w dniu 18 Maja 2017 roku) – nie zaakceptowane przez UE w momencie zatwierdzenia tych sprawozdań finansowych – mające zastosowanie w roku finansowym rozpoczynającym się 1 stycznia 2021 lub później
- KIMSF 23 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 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 9 Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSR 28 Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 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 i oceny wpływu nowych standardów, zmian oraz interpretacji na politykę rachunkowości Grupy oraz na przyszłe skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy.

(*) Zatwierdzenie przez Unię Europejską niniejszego standardu zostało ogłoszone w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej dnia 9 listopada 2017 roku, wchodzi w życie dwudziestego dnia po opublikowaniu.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

4. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki, jej jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych. Bezpośredni i pośredni udział Spółki w tych jednostkach na koniec poszczególnych okresów został przedstawiony poniżej (tabela przedstawia udział efektywny):

Jednostki zależne

Nazwa	Jednostka	Siedziba	30 września 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%
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%
CH Wilanow Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Managment 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.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Mantezja Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Havern Investments Sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	-	100%

(1) Zlikwidowano

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka	Siedziba	30 września 2017	31 grudnia 2016
GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd. ("GTC Hungary")	GTC S.A.	Węgry	100%	100%
Commercial Properties B.V. (poprzednio 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 Apartments Kft. ("Riverside") (1)	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point I. Kft. ("Centre Point I")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point II. Kft. ("Centre Point II")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral Holding Kft.(4)	GTC Hungary	Węgry	-	100%
Spiral I. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral II Hungary Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
River Loft Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
SASAD Resort Kft. ("Sasad")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Albertfalva Üzletközpont Kft. ("Szeremi Gate")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Metro Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
SASAD Resort Offices Kft.(6)	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Kompakt Land Kft (5)	GTC Hungary	Węgry	100%	-
Mastix Champion Kft. (3)	GTC Hungary	Węgry	-	100%
GTC White House Kft (poprzednio 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.(6)	GTC Hungary	Węgry	-	100%
GTC Slovakia Real Estate s.r.o. (2)	GTC S.A.	Słowacja	-	100%
GTC Real Estate Vinohrady s.r.o. (1)	GTC S.A.	Słowacja	100%	100%

(1) W likwidacji

(2) Sprzedane w 2017

(3) Mastix Ltd. zostało połączone z GTC White House Ltd

(4) Spiral I Kft i Spiral Holding Kft. zostały połączone

(5) Zakupione w 2017

(6) Połączone z CP1

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka	Siedziba	30 września 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 Matrix d.o.o.(2)	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%
Cascade Builiding S.R.L (3)	GTC S.A.	Rumunia	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.	Cypr	50.1%	50.1%
City Rose Park SRL (previously Complexul Residential Colentina S.R.L.)	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Operetico Enterprises Ltd.	GTC S.A.	Cypr	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 likwidacji

(3) Nabyto w 2017 roku

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka	Siedziba	30 września 2017	31 grudnia 2016
Galeria Stara Zagora EAD ("Stara Zagora") (2)	GTC S.A.	Bulgaria	-	100%
Galeria Burgas AD (2)	GTC S.A.	Bulgaria	-	80%
GTC Business Park EAD	GTC S.A.	Bulgaria	100%	100%
NRL EAD	GTC S.A.	Bulgaria	100%	100%
Advance Business Center EAD	GTC S.A.	Bulgaria	100%	100%
GTC Yuzhen Park EAD ("GTC Yuzhen")	GTC S.A.	Bulgaria	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%
GTC BBC d.o.o.	GTC S.A.	Serbia	100%	-
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC S.A.	Cypr	100%	100%
Black Sea Management LLC (3)	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	-	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 likwidacji

(2) Sprzedano w maju 2017 roku

(3) Zlikwidowano

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

Inwestycja w jednostkach stowarzyszonych oraz współzależnych

Nazwa	Jednostka	Siedziba	30 września 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") (2)	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%

(1) Sprzedane w 2017 roku

(2) W likwidacji

5. Przychody operacyjne

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2017	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2016	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2016
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni	279.912	94.229	281.080	98.923
Przychody z tytułu usług	93.922	31.933	90.034	31.815
Sprzedaż domów, mieszkań i gruntów	1.911	-	23.123	6.635
	375.745	126.232	394.237	137.373

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

6. Analiza segmentowa

Segmenty operacyjne są agregowane w segmenty sprawozdawcze w oparciu o charakter działalności, rynków, na których działają oraz inne czynniki. Spółka działa na czterech podstawowych rynkach: Polska, Budapeszt, Bukareszt oraz Belgrad. Dodatkowo, Spółka działa w Zagrzebiu oraz od początku stycznia 2017 roku w Sofii w Bułgarii. Podczas 2016 roku Spółka wycofała się z działalności na Słowacji.

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

- a. Polska
- b. Węgry
- c. Rumunia
- d. Serbia
- e. Chorwacja
- f. Bułgaria
- g. Słowacja

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową za okresy dziewięciu miesięcy zakończone dnia 30 września 2017 roku (niebadany) i 30 września 2016 roku (niebadany):

Potfolio	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017			Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016		
	Przychody z wynajmu	Koszty z wynajmu	Marża Brutto	Przychody z wynajmu	Koszty wynajmu	Marża brutto
Polska	168.471	(44.719)	124.022	148.669	(33.535)	115.134
Serbia	46.419	(11.139)	35.280	41.805	(8.969)	32.836
Węgry	65.207	(15.831)	49.376	65.861	(15.392)	50.469
Rumunia	49.291	(11.433)	37.858	53.450	(14.067)	39.383
Bułgaria	12.146	(4.095)	8.051	28.030	(7.234)	20.796
Chorwacja	33.941	(10.802)	23.139	33.900	(10.803)	23.097
Słowacja	-	-	-	22.522	(18.582)	3.940
Wynik razem:	375.745	(98.019)	277.726	394.237	(108.582)	285.655

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową za okresy trzech miesięcy zakończone dnia 30 września 2017 roku (niebadany) i 30 września 2016 roku (niebadany):

Potfolio	Okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2017			Okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2016		
	Przychody z wynajmu	Koszty z wynajmu	Marża brutto	Przychody z wynajmu	Koszty z wynajmu	Marża brutto
Polska	59.314	(15523)	43.791	53.848	(12.496)	41.352
Serbia	17.214	(3.942)	13.271	14.997	(3.022)	11.975
Węgry	21.736	(5.113)	16.622	21.801	(5.297)	16.504
Rumunia	16.660	(4.006)	12.654	18.127	(4.576)	13.551
Bulgaria	-	-	-	10.716	(2.488)	8.228
Chorwacja	11.308	(3.517)	7.792	11.263	(3.678)	7.585
Słowacja				6.621	(6.174)	447
Wynik razem:	126.232	(32.102)	94.130	137.373	(37.731)	99.642

W poprzednim roku segmenty w podziale geograficznym były prezentowane następująco: Polska i Węgry, Stolicy państw w krajach CEE, Pozostałe miasta w krajach CEE. Od 30 czerwca 2017 Zarząd zdecydował prezentować każdy kraj jako osobny segment.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

7. Koszty administracyjne

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2017	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2016	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2016
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Koszty administracyjne	35.519	12.292	34.178	11.889
Koszty (przychody) z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji	8.507	(952)	3.656	4.127
	44.026	11.340	37.835	16.016

8. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

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

	30 września 2017	31 grudnia 2016
	(niebadane)	(badane)
Rosja (1)	7.317	12.577
Rumunia (2)	-	4.247
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	7.317	16.824

(1) Spółka podpisała umowę sprzedaży udziałów w jednostce. Wpływy ze sprzedaży są wykazywane w ratach do września 2018 roku.

(2) Inwestycja Ana Tower została sprzedana w 2017 roku z zyskiem z transakcji w wysokości 804 tys. PLN (186 tys. EUR).

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

9. Nieruchomości inwestycyjne

Do inwestycji w nieruchomości posiadanych przez Grupę zalicza się powierzchnie biurowe i handlowe, w tym także nieruchomości w budowie.

Na saldo inwestycji w nieruchomości składają się następujące kategorie:

	30 września 2017	31 grudnia 2016
	(niebadane)	(badane)
Ukończone nieruchomości inwestycyjne (1)	6.847.539	5.578.858
Nieruchomości inwestycyjne w budowie (1)	590.062	1.064.972
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	536.901	455.252
Razem	7.974.502	7.099.082

(1) Budynek biurowy w Serbii o wartości 39.9 milionów euro, który jest obecnie w renowacji, został przeniesiony z zakończonych nieruchomości inwestycyjnych do nieruchomości inwestycyjnych w budowie.

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych (skończonych, w trakcie budowy i gruntów) w okresie zakończonym dnia 30 września 2017 roku (niebadane) kształtowały się następująco:

	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2016 roku	3.286.605	2.204.461	5.491.066
Skapitalizowane wydatki	64.181	358.833	423.014
Przeklasyfikowania po zakończeniu inwestycji	104.019	(104.019)	-
Zakup aktywów ukończonych i gruntów	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 spółek zależnych	-	(21.280)	(21.280)
Zakup spółek zależnych	-	56.499	56.499
Przeklasyfikowane do pozycji rzeczowe aktywa trwale	(12.769)	(5.711)	(18.480)
Różnice kursowe z przeliczenia	136.976	91.854	228.830
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2016 roku	4.249.916	2.849.166	7.099.082
Reklasyfikacja poziomu hierarchii (5)	1.192.934	(1.192.934)	-
Skapitalizowane wydatki	70.156	489.266	559.422
Nabycie gotowych budynków (6)	-	157.159	157.159
Zakup gruntów (4)	-	69.217	69.217
Zakup udziałów w spółce zależnej posiadającej grunty (4)	40.822	53.326	94.148
Aktualizacja wartości godziwej / trwała utrata wartości	252.975	-	252.975
Sprzedaż gruntów (3)	-	(7.368)	(7.368)
Sprzedaż spółek zależnych (2)	-	(264.498)	(264.498)
Przeklasyfikowane do rzeczowych aktywów trwałych (1)	(4.326)	-	(4.326)
Różnice kursowe z przeliczenia	(94.730)	113.421	18.691
Wartość bilansowa na 30 września 2017 roku	5.707.747	2.266.755	7.974.502

(1) Przestrzeń biurowa dla własnego użytku

(2) Galeria Burgas i Galeria Stara Zagora w Bułgarii

(3) Grunt użytkowy w Konstancinie, Polska

(4) Grupa nabyła dwa grunty w Budapeszcie i Bukareszcie (nota 1)

(5) Galeria Północna została reklasyfikowana po skończeniu

(6) BBC w Belgradzie oraz Cascade w Bukareszcie

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

9. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Rzeczowe aktywa trwałe to głównie powierzchnia biurowa posiadana i wykorzystywana przez Grupę.

Aktualizacja wartości godziwej oraz utrata wartości kształtowały się następująco:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2017	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2016	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2016
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Aktualizacja wartości godziwej ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	50.900	(7.132)	16.124	8.587
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości w budowie (*)	396.221	246.242	149.424	54.300
Odwrócenie utraty wartości/(utrata wartości)	(1.449)	(5.448)	6.669	(947)
Razem aktualizacja wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	445.672	233.662	172.217	61.940
Odwrócenie utraty wartości/(utrata wartości) aktywa przeznaczone do sprzedaży	6.018	-	(7.139)	(2.202)
Utrata wartości gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	(2.243)	-	-	-
Razem	449.447	233.662	165.078	59.738

(*) Aktualizacja wartości Galerii Północnej otwartej w dniu 14 września wyniosła 400 milionów złotych (91,9 mln EUR)

Założenia użyte przy wycenach ukończonych aktywów na dzień 30 września 2017 roku (niebadany) przedstawiono poniżej:

Kraj	Wartość księgowa	GLA w tysiącach	Średni poziom wynajęcia	Aktualna średnia stawka czynszu	Średni ERV	Poziom wartości godziwej
	tys. PLN	Mkw	%	PLN/mkw	PLN/mkw	
Polska (handlowy)	2.180.405	114	92%	88.8	93.1	2
Polska (biurowy)	1.739.058	204	88%	59.9	59.0	2
Belgrad (biurowy)	693.683	76	96%	69.4	69.4	3
Budapeszt (biurowy)	946.136	119	97%	51.7	55.6	3
Bukareszt (biurowy)	842.153	67	97%	78.4	77.1	2
Zagrzeb (handlowy)	446.104	34	95%	90.1	90.5	2
Razem	6.847.539	614	93%	68.5	69.4	

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

9. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

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

Kraj	Wartość księgową	GLA w tysiącach	Średni poziom wynajęcia	Aktualna średnia stawka czynszu	Średni 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
Belgrad (biurowy)	619.276	70	95%	72	69	3
Budapeszt (biurowy)	956.495	119	96%	53	57	2
Bukareszt (biurowy)	820.740	62	94%	81	80	2
Bułgaria (handlowy)	253.053	57	97%	46	46	3
Zagrzeb (handlowy)	456.614	34	99%	92	92	3
Razem	5.578.858	596	94%	65	65	

Informacje dotyczące wyceny nieruchomości w budowie na dzień 30 września 2017 roku (niebadane) przedstawiono poniżej:

	Wartość księgową	Szacowana powierzchnia
	tys. PLN	w tysiącach mkw
Warszawa (Artico)	85.751	8
Belgrad (Ada, GreenHeart)	377.016	80
Budapeszt (White House)	87.143	22
Sofia (ABC I)	28.078	14
Zagrzeb (Matrix)	12.074	21
Razem	590.062	145

Informacje dotyczące wyceny nieruchomości w budowie na dzień 31 grudnia 2016 roku (badane) przedstawiono poniżej:

	Wartość księgową	Szacowane powierzchnia
	tys. PLN	w tysiącach mkw
Warszawa (Galeria Północna, Artico)	820.634	72
Belgrad (Ada, B.41)	210.021	45
Budapeszt (White House)	34.317	22
Razem	1.064.972	139

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

9. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Informacje dotyczące wyceny gruntów pod zabudowę komercyjną na dzień 30 września 2017 (niebadane) roku oraz 31 grudnia 2016 roku (badane) przedstawiono poniżej:

	30 września 2017	31 grudnia 2016
Polska	141.550	144.590
Serbia	21.067	19.421
Węgry (1)	108.008	49.991
Rumunia (1)	45.513	-
Bułgaria (1)	24.562	26.964
Chorwacja	-	10.706
Razem	340.700	251.673

(1) Grupa nabyła grunty w 2017 roku (nota 1)

Informacje dotyczące wyceny gruntów (projekty planowane do zrealizowania w długim okresie) na dzień 30 września 2017 (niebadane) roku oraz 31 grudnia 2016 roku (badane) przedstawiono poniżej:

	30 września 2017	31 grudnia 2016
Polska	75.448	70.868
Węgry	52.571	54.636
Rumunia	42.406	50.477
Bułgaria	16.331	16.767
Ukraina	9.445	10.861
Razem	196.201	203.579
Suma całkowita	536.901	455.252

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

10. Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

Zmiany stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w okresach zakończonych 30 września 2017 oraz 31 grudnia 2016 roku (niebadany) kształtowały się następująco:

	Zapasy przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	Suma
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia 2016 roku	13.471	114.093	127.564
Zwiększenia	10.732	1.239	11.971
Odwrócenia trwałej 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
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia 2016 roku	23.691	60.879	84.570
Koszt wytworzenia	11.681	-	11.681
Odwrócenia trwałej utraty wartości	-	(2.244)	(2.244)
Koszt sprzedanych aktywów	(1.639)	-	(1.639)
Różnice kursowe z przeliczenia	(493)	(1.626)	(2.119)
Wartość bilansowa na dzień 30 września 2017 (niebadane)	33.240	57.009	90.249

- (1) Wartość bilansowa zapasów na dzień 30 września 2017 roku stanowi zapas 17 jednostek w projekcie Konstancja. Na dzień bilansowy 15 jednostek zostało sprzedanych.
- (2) Wartość bilansowa na dzień 30 września 2017 roku dotyczy dwóch gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w Marleri, Chorwacja oraz w Bukareszcie.

11. Depozyty na zakup aktywów

W dniu 1 sierpnia 2017 roku Spółka nabyła grunt w Sofii w Bułgarii w celu wybudowania drugiej fazy projektu ABC office.

Na dzień 30 września 2017 roku, kwota w wysokości 3,9 miliona złotych (0,9 mln EUR) została zabezpieczona na rachunku zastrzeżonym oraz zapłacona sprzedawcy po dniu bilansowym.

Pozostała kwota 2,6 miliona złotych (0,6 mln EUR) dotyczy płatności dla kontrahenta za projekt Whitehouse w Budapeszcie która została zabezpieczona na rachunku zastrzeżonym i zostanie zwolniona po wykonaniu prac.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

12. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje

	30 września 2017	31 grudnia 2016
	(niebadane)	(badane)
Obligacje seria 2017-2018	196.805	297.147
Obligacje seria 2018-2019	204.867	203.893
Obligacje 1019	125.960	128.150
Schuldschein 1219	65.878.	22.151
Obligacje 0320	79.719	-
Obligacje 0620	174.277	-
Kredyt OTP (GTC)	23.717	34.785
Kredyt WBK (Globis Poznan)	67.652	71.094
Kredyt WBK (Korona Business Park)	173.562	182.061
Kredyt PKO BP (Pixel)	92.314	97.018
Kredyt Pekao (Globis Wrocław)	100.467	105.831
Kredyt ING (Nothus and Zepirus)	88.457	95.771
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	48.038	50.456
Kredyt Pekao (Sterlinga)	72.582	76.261
Kredyt Pekao (Neptun)	91.521	96.156
Kredyt Pekao (Sterlinga VAT)	-	25.602
Kredyt Pekao (Neptun VAT)	-	32.300
Kredyt Pekao (Galeria Polnocna)	388.220	212.741
Kredyt mBank (Artico)	48.232	20.235
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	396.610	418.608
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	130.578	137.144
Kredyt ING (Francuska)	98.213	102.624
Kredyt OTP (Centre Point)	191.974	203.615
Kredyt CIB (Metro)	72.751	78.070
Kredyt Erste (Spiral)	107.995	115.320
Kredyt Erste (White House)	-	9.330
Kredyt OTP (Duna)	114.368	121.302
Kredyt Erste (GTC House)	54.704	58.755
Kredyt Erste (19 Avenue)	89.246	93.515
Kredyt Intesa Bank (GTC Square)	57.311	61.162
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	118.823	96.350
Kredyt Erste (Citygate)	353.071	372.058
Kredyt Alpha Bank (Premium)	21.390	83.503
Kredyt MKB and Zagrebacka Banka (AMZ)	79.719	74.172
Kredyt EBRD and Unicredit (Galeria Stara Zagora)	57.854	30.526
Kredyt EBRD (Burgas)	-	89.683
Pożyczki od udziałowców niekontrolujących w spółkach zależnych i od jednostek współzależnych	42.802	80.650
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(22.357)	(27.703)
Razem	4.007.320	3.950.335

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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:

	30 września 2017	31 grudnia 2016
	(niebadane)	(badane)
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:		
Obligacje seria 2017-2018	196.805	199.080
Obligacje seria 2018-2019	138.202	3.893
Obligacje 1019	1.948	836
Schuldschein 1219	1.241	31
Obligacje 0320	9	-
Obligacje 0620	1.913	-
Kredyt OTP (GTC)	13.552	13.912
Kredyt WBK (Globis Poznan)	2.124	2.181
Kredyt WBK (Korona Business Park)	6.011	182.061
Kredyt PKO BP (Pixel)	2.917	2.995
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	4.007	4.114
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	15.013	15.245
Kredyt Pekao (Globis Wrocław)	3.680	3.610
Kredyt ING (Nothus and Zephirus)	6.429	6.601
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	1.474	50.456
Kredyt Pekao (Sterlinga)	2.262	2.323
Kredyt Pekao (Neptun)	2.853	2.929
Kredyt Pekao (Sterlinga VAT)	-	25.602
Kredyt Pekao (Neptun VAT)	-	32.300
Kredyt Pekao (Galeria Polnocna)	19.391	4.977
Kredyt ING (Francuska)	2.327	2.389
Kredyt OTP (Centre Point)	8.635	8.733
Kredyt Erste (White House)	-	5.530
Kredyt OTP (Duna)	5.145	5.203
Kredyt CIB (Metro)	4.555	4.530
Kredyt Erste (Spiral)	5.925	5.866
Kredyt Erste (GTC House)	3.365	3.455
Kredyt Erste (19 Avenue)	3.594	2.517
Kredyt Intesa Bank (GTC Square)	3.016	3.097
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	5.158	3.013
Kredyt EBRD and Unicredit (Galeria Stara Zagora)	-	30.526
Kredyt EBRD (Galeria Burgas)	-	7.631
Kredyt Transilvania (Cascade)	1.939	-
Kredyt MKB and Zagrebacka Banka (Avenue Mall Zagreb)	19.193	19.704
Kredyt Erste (City Gate)	12.781	12.785
Kredyt Alpha Bank (Premium)	4.417	2.792
Pożyczki od udziałowców niekontrolujących w spółkach zależnych i od jednostek współzależnych	-	9.945
Razem	499.881	680.862

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

	30 września 2017	31 grudnia 2016
	(niebadane)	(badane)
Długoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:		
Obligacje seria 2017-2018	-	98.067
Obligacje seria 2018-2019	66.665	200.000
Obligacje 1019	124.012	127.314
Schuldschein 1219	64.637	22.120
Obligacje 0320	79.710	-
Obligacje 0620	172.364	-
Kredyt OTP (GTC)	10.165	20.873
Kredyt WBK (Globis Poznan)	65.528	68.913
Kredyt WBK (Korona Business Park)	167.551	-
Kredyt PKO BP (Pixel)	89.397	94.023
Kredyt Pekao (Globis Wrocław)	96.787	102.221
Kredyt ING (Nothus and Zepirus)	82.028	89.170
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	46.564	-
Kredyt Pekao (Neptun)	88.668	93.227
Kredyt Pekao (Sterlinga)	70.320	73.938
Kredyt Pekao (Galeria Polnocna)	368.829	207.764
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	381.597	403.363
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	126.571	133.030
Kredyt mBank (Artico)	48.232	20.235
Kredyt ING (Francuska)	95.886	100.235
Kredyt OTP (Centre Point)	183.339	194.882
Kredyt OTP (Duna)	109.223	116.099
Kredyt CIB (Metro)	68.196	73.540
Kredyt Erste (Spiral)	102.070	109.454
Kredyt Erste (White House)	-	3.800
Kredyt Erste (GTC House)	51.339	55.300
Kredyt Erste (19 Avenue)	85.652	90.997
Kredyt Intesa Bank (GTC Square)	54.295	58.065
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	113.665	93.338
Kredyt Erste (City Gate)	340.290	359.273
Kredyt Alpha Bank (Premium)	75.302	80.711
Kredyt Transilvania (Cascade)	19.451	
Kredyt MKB and Zagrebacka Banka (Avenue Mall Zagreb)	38.661	54.468
Kredyt EBRD (Galeria Burgas)	-	82.052
Pożyczki od udziałowców niekontrolujących w spółkach zależnych i od jednostek współzależnych	42.802	70.704
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(22.357)	(27.703)
Razem	3.507.439	3.269.473

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

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

W umowach finansowania zawartych z bankami, Grupa 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.

Wszystkie kredyty bankowe, za wyjątkiem pożyczki udzielonej dla: Spiral, Sterlinga VAT, Neptun VAT i obligacje serii 2017-2019 są nominowane w EUR.

Harmonogram spłat zadłużenia i odsetek długoterminowych (w mln PLN):

	30 września 2017 (niebadane)	31 grudnia 2016 (badane)
Pierwszy rok	612	779
Drugi rok	547	575
Trzeci rok	1.000	659
Czwarty rok	642	814
Piąty rok	543	734
Kolejne okresy	1.086	779
	4.430	4.340

13. VAT oraz inne należności podatkowe

VAT jak i inne należności podatkowe są związane z nabyciem aktywów (na 30 września 2017 roku, głównie dotyczy to nabycia BBC office w Belgradzie, 28,8 miliona złotych (6,7 mln EUR)) oraz z działalnością developerską (na 30 września 2017 roku dotyczy Galerii Północnej oraz Artico, 21,5 miliona złotych (5,0 mln EUR))

14. Depozyty krótkoterminowe

Depozyty krótkoterminowe to głównie depozyty otrzymane od najemców, depozyty związane z umowami kredytowymi, które mogą być stosowane tylko w przypadku niektórych działań operacyjnych określonych w umowach.

15. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe

Na dzień 31 września 2017 roku, 185 miliona złotych (43 mln EUR) stanowiły zobowiązania handlowe oraz rezerwy dotyczące Galerii Północnej, Ada mall oraz koszty rozbudowy FortyOne (Na dzień 31 grudnia 2016 wynosiło 110 miliona złotych (25 mln EUR)).

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

16. Zaliczki otrzymane

Na zaliczki otrzymane składają się następujące kwoty:

	30 września 2017 (niebadane)	31 grudnia 2016 (badane)
Sprzedaż mieszkań - projekt Konstancja	18.296	6.441
Sprzedaż gruntów inwestycyjnych	6.636	-
Czynsz z wynajmu otrzymany z góry	9.842	-
	34.774	6.441

17. Opodatkowanie

Na wzrost wartości podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczony podatek dochodowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 roku miało wpływ umocnienie się polskiego złotego w stosunku do euro. Dodatkowo, na dzień 30 września 2016 roku GTC SA, jako podmiot nabywający, dokonała połączenia z oddziałami GTC Real Estate Investment Ukraine B.V. oraz GTC RH B.V. Zaistniała sytuacja spowodowała tymczasową różnicę na podatku odroczonym związanymi z odsetkami oraz różnicami kursowymi z kredytów nominowanych w euro udzielonych przez GTC S.A. dla GTC RH B.V. które zostały wyksięgowane, dlatego przedstawiono je jako przychód podatkowy w wysokości 48 milionów euro w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2016 roku.

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych i składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z wysokimi odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacznie wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym 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.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

18. Kapitał własny i rezerwy

Kapitał podstawowy

Na dzień 30 września 2017 roku struktura akcji Spółki przedstawia się następująco:

Liczba akcji	Seria	Łączna wartość nominalna w PLN	Łączna wartość nominalna w EUR
139.286.210	A	13.928.621	3.153.995
1.152.240	B	115.224	20.253
235.440	B1	23.544	4.443
8.356.540	C	835.654	139.648
9.961.620	D	996.162	187.998
39.689.150	E	3.968.915	749.022
3.571.790	F	357.179	86.949
17.120.000	G	1.712.000	398.742
100.000.000	I	10.000.000	2.341.372
31.937.298	J	3.193.729	766.525
108.906.190	K	10.890.619	2.561.293
10.087.026	L	1.008.703	240.855
470.303.504		47.030.350	10.651.095

Wszystkie akcje posiadają takie same prawa.

Akcjonariusze posiadający na dzień 30 września 2017 roku powyżej 5% wszystkich akcji to:

- LSREF III
- PZU OFE AVIVA
- OFE BZ WBK

Inne kapitały rezerwowe

Na inne kapitały rezerwowe składa się strata przypisana udziałowcom niekontrolującym w Grupie, które podlegają konsolidacji po przejęciu przez Grupę niekontrolujących udziałów w spółkach zależnych Grupy.

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.

Wartość akcji (PLN)	Zablokowane	Nabyte	Suma
7,73	150.000	-	150.000
6,82	3.031.200	3.942.400	6.973.600
Suma	3.181.200	3.942.400	7.123.600

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

18. Kapitał własny i rezerwy (ciąg dalszy)

Na 30 września 2017 roku, zostały wyemitowane następujące akcje fantomowe:

Last exercise date	Cena wykonania (w PLN)	Liczba wyemitowanych akcji
30/06/2019	6.82	2.662.400
31/12/2020	7.73	150.000
30/06/2021	6.82	1.275.200
15/08/2021	6.82	3.036.000
Suma		7.123.600

Akcje fantomowe (jak zaprezentowano powyżej) zostały zaprezentowane zgodnie z metodą płatności gotówkowych.

19. Zysk na jedną akcję

Podstawowy zysk na jedną akcję obliczono w następujący sposób:

	Okres 9 miesiący zakończony 30 września 2017	Okres 3 miesiący zakończony 30 września 2017	Okres 9 miesiący zakończony 30 września 2016	Okres 3 miesiący zakończony 30 września 2016
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Zysk okresu przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	475.834.000	223.269.000	464.487.000	310.225.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję (PLN)	463.837.462	470.303.504	460.216.478	460.216.478
Zysk na jedną akcję (PLN)	1,03	0,47	1,00	0,67

Na dzień 30 września 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku Spółka nie posiadała instrumentów potencjalnie rozładniających zysk.

20. Istotne transakcje z jednostkami powiązanymi

We wrześniu 2017 roku Grupa nabyła Belgrad Business Centre w Serbii od Głównego udziałowca Spółki, o całkowitej wartości 156 milionów złotych (36,8 mln EUR). Kwota w wysokości 147,5 miliona złotych (34,8 mln EUR) została zapłacona. Pozostałe 8,6 miliona złotych (2,0 mln EUR) zostanie zapłacone po spełnieniu wszystkich warunków umowy przez sprzedawcę.

21. Zdarzenia po dacie bilansowej

Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dacie bilansowej.

22. Data publikacji

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 10 listopada 2017 roku.

**Raport niezależnego biegłego rewidenta
z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku**

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 S.A. („Grupa”), w której jednostką dominującą jest Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, ul. 17 Stycznia 45A, sporządzonego na dzień 30 września 2017 roku, na które składają się: śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 września 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 od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 30 września 2017 roku oraz dodatkowe noty objaśniające („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 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 (and. IAASB) („standard”). Przegląd śródrocznego 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 śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

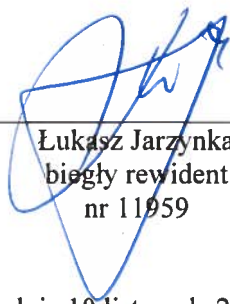
Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, 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 10 listopada 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 I, 00-124 Warszawa
nr ewid. 130

Kluczowy Biegły Rewident



Łukasz Jarzynka
biegły rewident
nr 11959

Warszawa, dnia 10 listopada 2017 roku

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA OKRES DZIEWIĘCIU MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2017 ROKU
WRAZ Z RAPORTEM Z PRZEGLĄDU NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA**

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 września 2017
(w tysiącach PLN)

	Nota	30 września 2017 (niebadane)	31 grudnia 2016 (badane)	1 stycznia 2016 (badane)
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	6	4.582.814	4.013.855	3.444.893
Rzeczowe aktywa trwałe		1.887	1.878	1.174
		4.584.701	4.015.733	3.446.067
Aktywa obrotowe				
Należności handlowe		870	4.049	3.743
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków		-	657	471
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		496	2.926	120
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		227.456	395.680	400.991
		228.822	403.312	405.325
AKTYWA RAZEM		4.813.523	4.419.045	3.851.392

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 września 2017
(w tysiącach PLN)

	Nota	30 września 2017 (niebadane)	31 grudnia 2016 (badane)	1 stycznia 2016 (badane)
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	9	47.031	46.022	46.022
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		2.320.299	2.231.433	2.231.433
Inne kapitały rezerwowe		(154.854)	(153.332)	(88.157)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(10.499)	(14.061)	(18.127)
Różnice kursowe z przeliczenia		580.450	665.806	554.157
Zyski zatrzymane		1.059.308	707.732	12.864
Kapitał własny razem		3.841.735	3.483.600	2.738.192
Zobowiązania długoterminowe				
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	7	571.063	524.028	668.798
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych		17.404	9.052	4.910
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8	26.277	34.813	233.387
		614.744	567.893	907.095
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy		2.383	7.284	6.070
Zobowiązania związane z zakupem udziałów		-	-	77.137
Zobowiązania z tytułu podatku VAT		991	-	-
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	7	353.670	360.268	122.898
		357.044	367.552	206.105
PASYWA RAZEM		4.813.523	4.419.045	3.851.392

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2017 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2016 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2016 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 (badane)
Przychody z tytułu zarządzania		14.027	4.969	12.698	4.370	17.609
Koszty z tytułu zarządzania		(5.068)	(1.775)	(4.355)	(1.249)	(6.128)
Zysk brutto z działalności operacyjnej		8.959	3.194	8.343	3.121	11.481
Koszty sprzedaży		(2.466)	(734)	(2.017)	(816)	(3.615)
Koszty administracyjne	5	(18.758)	(2.709)	(13.571)	(7.362)	(21.154)
Pozostałe przychody		320	12	375	256	437
Pozostałe koszty		(5.371)	(2.255)	(2.293)	(157)	(5.363)
Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych		(17.316)	(2.492)	(9.163)	(4.958)	(18.214)
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto		(7.406)	(16.294)	(13.512)	10.695	(14.453)
Przychody finansowe		78.876	23.773	136.534	60.975	141.982
Koszty finansowe		(32.418)	(11.336)	(27.564)	(10.180)	(36.969)
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych oraz jednostek współzależnych	6	445.608	232.127	176.213	39.968	417.933
Zysk przed opodatkowaniem		467.344	225.778	262.508	96.500	490.279
Podatek dochodowy	8	8.490	(2.509)	201.979	213.755	204.589
Zysk/(strata) za okres		475.834	223.269	464.487	310.255	694.868
Zysk/(strata) na jedną akcję (w PLN)	10	1,03	0,47	1,00	0,67	1,51

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2017 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2016 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2016 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 (badane)
Zysk/(strata) za okres	475.834	223.269	464.487	310.255	694.868
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	4.484	219	(788)	3.160	2.455
Podatek dochodowy	(922)	(112)	126	(507)	(392)
Zysk/(strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających	3.562	107	(662)	2.653	2.063
Różnice kursowe z przeliczenia transakcji zagranicznych	(85.356)	68.166	29.656	(76.366)	113.652
Łączne całkowite dochody	394.040	291.542	493.481	236.542	810.583

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Inne kapitały rezerwowe	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na 1 stycznia 2017	46.022	2.231.433	(153.332)	(14.061)	665.806	707.732	3.483.600
Inne całkowite dochody	-	-	-	3.562	(85.356)	-	(81.794)
Zysk/(strata) za okres zakończony 30 września 2017 roku	-	-	-	-	-	475.834	475.834
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	3.562	(85.356)	475.834	394.040
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	(124.258)	(124.258)
Emisja akcji	1.009	88.866	-	-	-	-	89.875
Inne	-	-	(1.522)	-	-	-	(1.522)
Saldo na 30 września 2017 (niebadane)	47.031	2.320.299	(154.854)	(10.499)	580.450	1.059.308	3.841.735
Saldo na 1 stycznia 2016	46.022	2.231.433	(88.157)	(18.127)	554.157	12.864	2.738.192
Inne całkowite dochody	-	-	-	(662)	29.656	-	28.994
Zysk/(strata) za okres zakończony 30 września 2016 roku	-	-	-	-	-	464.487	464.487
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	(662)	29.656	464.487	493.481
Zakup udziałów niekontrolujących	-	-	(62.029)	-	-	-	(62.029)
Inne	-	-	(3.364)	-	-	-	(3.364)
Saldo na 30 września 2016 (niebadane)	46.022	2.231.433	(153.550)	(18.789)	583.813	477.351	3.166.280

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 <u>(niebadane)</u>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2016 <u>(niebadane)</u>
PRZEPLWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Zysk przed opodatkowaniem	467.344	262.508
Korekty o pozycje:	-	-
Udział w stracie/(zysku) jednostek stowarzyszonych i współzależnych	(445.608)	(176.213)
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	7.406	13.512
Przychody finansowe	(78.876)	(136.534)
Koszty finansowe	32.418	27.564
Inne	-	-
Strata/(zysk) z płatności w formie akcji własnych	8.507	3.655
Amortyzacja	375	436
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	(8.434)	(5.072)
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	6.006	(3.037)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(5.135)	(1.562)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(7.563)	(9.671)
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	-	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(7.563)	(9.671)
PRZEPLWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na środki trwałe	(436)	(600)
Inwestycje w jednostkach zależnych	(128.836)	(253.389)
Sprzedaż jednostek zależnych i stowarzyszonych	-	35.447
Otrzymane dywidendy	25.445	60.554
Nabycie jednostek zależnych	(12.842)	(79.125)
Odsetki otrzymane	23.341	115.960
Pożyczki otrzymane	-	109.063
Pożyczki udzielone	(339.717)	(235.752)
Splaty pożyczek	190.835	141.008
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(242.210)	(106.834)

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2016
	(niebadane)	(niebadane)
PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:		
Dywidendy wypłacone	(34.383)	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	292.623	-
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(138.418)	(26.835)
Odsetki zapłacone	(25.967)	(22.974)
Koszty pozyskania kredytów i pożyczek	(4.430)	-
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	89.425	(49.809)
Różnice kursowe z przeliczenia	(7.876)	2.966
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(168.224)	(163.348)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	395.680	400.991
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	227.456	237.643

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

1. Podstawowa działalność

Spółka 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. GTC poprzez swoje jednostki zależne, stowarzyszone i współzależne posiada udziały w spółkach nieruchomościowych o charakterze komercyjnym i mieszkaniowym w Polsce, na Węgrzech, w Rumunii, Serbii, Chorwacji, na Ukrainie, Słowacji, w Bułgarii i Rosji. W działalności Spółki nie występuje sezonowość.

Głównym akcjonariuszem Spółki jest LSREF III GTC Investments B.V. ("LSREF III"), kontrolowany przez globalną firmę Lone Star, która jest w posiadaniu 287,516,755 akcji stanowiących 61,13% kapitału akcyjnego Spółki według stanu na 30 września 2017.

Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym:

Emisja obligacji oraz refinansowanie

W styczniu 2017, Spółka wyemitowała 3-letnią obligację Schuldschein na łączną kwotę 10 milionów euro.

W marcu 2017, Spółka wyemitowała 3 -letnie obligacje denominowane w euro, notowane na GPW w łącznej kwocie 18,5 milionów euro.

W czerwcu 2017, Spółka wyemitowała 3 -letnie obligacje denominowane w euro, notowane na GPW w łącznej kwocie 40 milionów euro.

Wypłata dywidendy

W maju 2017, akcjonariusze Spółki przyjęli uchwałę dotyczącą wypłaty dywidendy w kwocie 124,3 milionów złotych.

Akcjonariusze Spółki przyjęli uchwałę dotyczącą emisji akcji serii L. Na tej podstawie akcjonariusze Spółki otrzymali możliwość otrzymania nowo wyemitowanych akcji GTC zamiast wypłaty dywidendy w formie pieniężnej.

W czerwcu 2017, Spółka wyemitowała 10,087,026 akcji serii L dla udziałowców Spółki (90 milionów złotych). Spółka wypłaciła dywidendę w kwocie 34.3 milionów złotych dla pozostałych akcjonariuszy.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

16 maja 2017 roku akcjonariusze Spółki przyjęli uchwałę, dotyczącą zastosowania Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF") dla sprawozdań jednostkowych (statutowe sprawozdania finansowe) Spółki na 30 czerwca 2017. Uchwała jest obowiązująca dla rocznych sprawozdań jednostkowych począwszy od 31 grudnia 2017 roku. Dla okresów do 31 marca 2017 roku włącznie, Spółka sporządzała sprawozdania finansowe zgodnie z lokalnymi standardami rachunkowości (Polskie Standardy Rachunkowości- "PSR").

Z tego powodu, Spółka przygotowała sprawozdanie finansowe zgodnie z mającymi zastosowanie MSSF, według stanu na 30 września 2017 roku wraz z odpowiednimi danymi porównawczymi. Pierwszym, rocznym sprawozdaniem finansowym, definiowanym w MSSF 1, w którym jednostka przyjmuje MSSF będzie sprawozdanie finansowe sporządzone za rok kończący się 31 grudnia 2017 roku. Skrócone, śródroczne sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2017 było pierwszym raportem finansowym przygotowanym zgodnie z MSR 34, pokrywa ono część okresu, który będzie objęty pierwszym sprawozdaniem finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Dniem przejścia przez Spółkę na MSSF jest 1 stycznia 2016.

W nocie 11 pokazano, jakie skutki miało przejście z PSR na MSSF na kapitały oraz wynik finansowy Spółki.

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 roku zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* przyjętym przez UE, a także zgodnie z wymaganiami MSSF 1 oraz zawiera inne ujawnienia, które są niezbędne do zrozumienia sytuacji jednostki w bieżącym okresie.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Spółkę działalność, w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości, MSSF różnią się od MSSF UE. Spółka 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. Spółka obecnie jest w trakcie analizy ilościowego i jakościowego wpływu na Sprawozdanie Finansowe Spółki, zarówno powyższych dwóch standardów, jak również MSSF 16.

Skrócone, śródroczne sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji oraz ujawnień, które są wymagane w rocznych sprawozdaniach finansowych. Śródroczne wyniki finansowe nie zawsze są wyznacznikiem dla wyniku, który będzie osiągnięty za cały rok.

Skrócone, śródroczne sprawozdania są sporządzane w walucie PLN. Walutą funkcjonalną GTC jest waluta EUR. Spółka wykazuje inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięciach zgodnie z metodą praw własności. Dla każdej jednostki Spółka oddzielnie ustala walutę funkcjonalną, a wszelkie pozycje w sprawozdaniu finansowym dla każdej jednostki są wykazywane przy użyciu waluty funkcjonalnej.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych (ciąg dalszy)

Sprawozdania finansowe tych jednostek, które zostały przygotowane w walucie funkcjonalnej są zawarte w śródrocznym, skróconym sprawozdaniu finansowym po przeliczeniu na euro z użyciem właściwego kursu, wybranego zgodnie z MSR 21. Aktywa i zobowiązania są przeliczane po kursie obowiązującym na ostatni dzień okresu, a do przeliczenia przychodów i kosztów ma zastosowanie średni kurs za okres. Wynik z przeliczenia jest ujmowany w kapitale w pozycji *Różnice kursowe z przeliczenia*, nie mając wpływu na wynik okresu. Udział w zmianach w aktywach netto tych jednostek powinien być tłumaczony z perspektywy jednostkowych sprawozdań finansowych.

To skrócone, śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości tj. w okresie, co najmniej 12 miesięcy od daty bilansowej. Na dzień publikacji tego sprawozdania, nie zidentyfikowano żadnych okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenie kontynuacji działalności przez Spółkę.

3. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki

(a) Podstawowe zasady księgowe

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z konwencją kosztu historycznego, z wyjątkiem płatności w formie akcji własnych oraz pochodnych instrumentów finansowych, które zostały wycenione w wartości godziwej.

(b) Rzeczowe aktywa trwałe

Na rzeczowe aktywa trwałe składają się środki transportu oraz maszyny i urządzenia. Rzeczowe aktywa trwałe są wykazywane według kosztu pomniejszonego o amortyzację w ciągu roku oraz odpis z tytułu utraty wartości. Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów. Ponowna weryfikacja okresu użytkowania oraz przesłanek utraty wartości przeprowadzana jest kwartalnie.

Stosowane roczne stawki amortyzacyjne kształtują się w następujący sposób:

	Stawki amortyzacji
Maszyny i urządzenia	7-20 %
Budynki	2 %
Środki transportu	20 %

Środki trwałe w budowie, z wyłączeniem nieruchomości inwestycyjnych, wykazywane są według kosztu ich wytworzenia. Bezpośrednie koszty wypłacone podwykonawcom za budowę środków trwałych są kapitalizowane w wartości środków trwałych w budowie. Skapitalizowane koszty obejmują również koszty finansowe, koszty planowania i projektu, koszty pośrednie inwestycji oraz pozostałe koszty dotyczące danej inwestycji. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

(c) Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz zależnych

Za jednostki zależne w sprawozdaniu finansowym Spółki uznaje się te jednostki, nad którymi Spółka sprawuje bezpośrednio kontrolę. Spółka posiada udziały we wspólnych przedsięwzięciach będących wspólnymi ustaleniami umownymi, w których strony sprawujące współkontrolę mają prawa do aktywów netto tej jednostki. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych/zależnych oraz wspólnych przedsięwzięciach wykazywane są zgodnie z metodą praw własności. W sprawozdaniu z sytuacji finansowej są one prezentowane w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze zmiany udziału Spółki w aktywach netto jednostki stowarzyszonej/zależnej.

Aktywa zaliczane zgodnie z MSR 39 do kategorii „pożyczki i należności”, ujmuje się początkowo w wartości godziwej oraz wycenia na dzień kończący okres sprawozdawczy według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z uwzględnieniem utraty wartości.

(d) Przychody z tytułu odsetek i dywidend

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane zgodnie z zasadą memoriałową przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Przychody z tytułu dywidend są rozpoznawane w momencie zatwierdzenia prawa akcjonariuszy do otrzymania dywidendy.

(e) Koszty finansowe

Koszty finansowe bezpośrednio powiązane z nabyciem lub budową składnika aktywów, który wymaga znacznego okresu czasu niezbędnego do przygotowania go do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży są kapitalizowane, jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia składnika aktywów. Wszystkie pozostałe koszty finansowe są odnoszone w ciężar kosztów w momencie ich poniesienia. W skład kosztów finansowych wchodzi odsetki oraz pozostałe koszty, jakie ponosi jednostka w związku z kredytami i pożyczkami.

Skapitalizowane odsetki są obliczane przy użyciu średniej ważonej kosztów finansowych Spółki po skorygowaniu o kredyty i pożyczki związane ze szczególnymi przedsięwzięciami. W przypadku kredytów i pożyczek na szczególne przedsięwzięcia, kapitalizowana kwota składa się z odsetek brutto od tych kredytów i pożyczek pomniejszonych o przychód pochodzący z czasowej inwestycji tych środków. Odsetki są kapitalizowane od momentu rozpoczęcia prac budowlanych do dnia zakończenia realizacji projektu, tj. do chwili, gdy prace budowlane zostają zasadniczo zakończone. Kapitalizacja kosztów finansowych zostaje zawieszona, gdy występują przedłużające się okresy, w których prace budowlane są przerywane. Odsetki są także kapitalizowane w przypadku zakupu nieruchomości w celu jej przebudowy, ale tylko w przypadku, gdy prace niezbędne do przygotowania składnika aktywów do przebudowy są w toku.

Koszty pozyskania finansowania są odejmowane od kwoty finansowania pierwotnie rozpoznanej. Koszty te są amortyzowane i odnoszone w rachunek zysków i strat przez okres szacowanego okresu kredytowania, z wyjątkiem części kosztów bezpośrednio związanych z pracami budowlanymi. Koszty pozyskania finansowania stanowią korektę efektywnej stopy procentowej.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

(f) Koszty emisji akcji

Koszty emisji akcji w wartości netto (tzn. skorygowane o ewentualne korzyści podatkowe) pomniejszają kapitał własny (nadwyżkę ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej).

(g) Podatek dochodowy

Bieżący podatek dochodowy Spółki wyliczany jest zgodnie z przepisami podatkowymi obowiązującymi w Polsce. Wyliczenie to oparte jest na zysku lub stracie wykazywanym zgodnie z odpowiednimi przepisami podatkowymi.

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są rozpoznawane dla wszystkich dodatnich różnic przejściowych za wyjątkiem sytuacji, gdy:

- i. rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji niestanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania niemającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową,
- ii. w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych 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, aktywa i straty, za wyjątkiem sytuacji, gdy:

- i. aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji niestanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową, w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku 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.
- ii. aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

Wycena aktywów oraz rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego odzwierciedla konsekwencje podatkowe wynikające ze sposobu, w jaki Spółka spodziewa się odzyskać bądź rozliczyć wartość księgową aktywa lub rezerwy.

Na każdy dzień bilansowy, Spółka dokonuje ponownego oszacowania nierozpoznanych aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rzeczywistej wartości aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Spółka rozpoznaje nierozpoznane wcześniej aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego do wysokości, w jakiej przyszły dochód do opodatkowania umożliwi realizację tych aktywów.

Analogicznie, Spółka koryguje wartość aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w zakresie, w jakim przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego.

Podatek odroczonej odnoszący się do pozycji ujmowanych poza rachunkiem zysków i strat jest również ujmowany poza rachunkiem zysków i strat: w przypadku, gdy odnosi się do pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach, w innych całkowitych dochodach, lub jeśli dotyczy pozycji ujętych w kapitale własnym wówczas w kapitale własnym.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są kompensowane tylko wtedy, kiedy istnieje prawo do kompensaty aktywów podatkowych z bieżących zobowiązań podatkowych oraz, gdy aktywa z tytułu podatku odroczonego i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczą podatków dochodowych, które są pobierane przez ten sam organ podatkowy.

(h) Różnice kursowe z przeliczenia
Transakcje w walutach obcych (w tym również w polskich złotych) ujmowane są w euro po przeliczeniu według kursu z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania pieniężne denominowane w walutach obcych są przeliczane na koniec okresu po kursie obowiązującym w ostatnim dniu danego okresu. Powstałe różnice kursowe są ujmowane w rachunku zysków i strat.

(i) Instrumenty finansowe
Wszystkie aktywa i zobowiązania finansowe są ujmowane na dzień bilansowy. Wszystkie te aktywa i zobowiązania finansowe są początkowo wyceniane według wartości godziwej zwiększonej o koszty transakcyjne, w przypadku, gdy aktywa i zobowiązania finansowe nie są wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Wszystkie zakupy składników aktywów finansowych (gdzie termin dostawy jest określany na rynku) są ujmowane z zastosowaniem metody ujęcia na dzień zawarcia transakcji.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

Poniższa tabela prezentuje kategoryzację wyceny aktywów i pasywów finansowych:

<u>Pozycja</u>	<u>Kategoria</u>	<u>Wycena</u>
	<u>Aktywa/zobowiązania finansowe</u>	
Depozyty krótkoterminowe	Pożyczki i należności	Zamortyzowany koszt
Należności	Pożyczki i należności	Zamortyzowany koszt
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	Pozostałe zobowiązania finansowe	Zamortyzowany koszt
Kredyty i pożyczki długo- i krótkoterminowe		Zamortyzowany koszt

Spółka wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i pasywa finansowe w bilansie wtedy i tylko wtedy, gdy staje się ona stroną umowy, której przedmiotem jest dany instrument. Spółka powinna wyłączać składniki aktywów finansowych ze sprawozdania z sytuacji finansowej, wtedy i tylko wtedy, gdy wygasły prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych wynikające z umowy lub Spółka przenosi składnik aktywów finansowych, a przeniesienie spełnia warunki wyłączeni ze sprawozdania z sytuacji finansowej. Spółka wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

(j) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne obejmują środki pieniężne w kasie i depozyty na żądanie. Ekwiwalenty środków pieniężnych obejmują krótkoterminowe, płynne instrumenty, które mogą być łatwo zamienione na przewidywalną ilość gotówki i które są przedmiotem jedynie nieznacznego ryzyka utraty wartości.

(k) Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Krótko - oraz długoterminowe należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane według amortyzowanego kosztu. Rezerwa na należności wątpliwe oszacowywana jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne w oparciu o dane historyczne, bądź w odniesieniu do wieku tych należności.

(l) Utrata wartości aktywów

Zarząd dokonuje okresowego przeglądu wartości bilansowej aktywów w celu określenia ewentualnej utraty wartości. W szczególności Zarząd ocenia, czy przesłanki utraty wartości występują. Na podstawie najnowszych analiz Zarząd uważa, że wszelka istotna utrata wartości aktywów na dzień bilansowy, została właściwie zaprezentowana w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

(m) Szacunki

Sporządzanie sprawozdań finansowych wymaga od Zarządu dokonywania pewnych założeń i szacunków, mających wpływ na prezentowane kwoty aktywów i pasywów (w tym aktywów i pasywów warunkowych) na dzień bilansowy. W związku z tym, rzeczywiste wartości mogą różnić się od tych szacunków.

Spółka wykorzystuje szacunki w celu ustalenia stawek amortyzacyjnych, wyceny inwestycji, ustalenia podatku odroczonego oraz odpisu aktualizującego należności.

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek ustala się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Spółka kieruje się profesjonalnym osądem.

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

(n) Istotne wartości księgowe oparte na profesjonalnym osądzie oraz szacunkach

W procesie stosowania jednostkowych zasad (polityki) rachunkowości Zarząd Spółki dokonał następujących osądów:

Podatek odroczoney dotyczący zewnętrznych różnic przejściowych odnoszących się do jednostek zależnych, stowarzyszonych i porozumień zbiorowych został obliczony w oparciu o oszacowane prawdopodobieństwo, że te różnice przejściowe zostaną zrealizowane w dającej się przewidzieć przyszłości.

Spółka przeprowadza również ocenę prawdopodobieństwa realizacji aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Jeśli jest to konieczne, Spółka spisuje wartość aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego do wartości odzyskiwalnej.

Spółka polega na szacunkach w odniesieniu do rozliczenia płatności w formie akcji własnych w środkach pieniężnych.

(o) Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

(k) Płatności w formie akcji własnych

Spółka wypłaca wynagrodzenie w polskich złotych dla kluczowych pracowników w zamian za świadczone przez nich usługi, poprzez przyznanie im praw do płatności na podstawie notowań akcji GTC („akcje fantomowe”).

Koszt akcji fantomowych rozpoznaje się początkowo w wartości godziwej na dzień przyznania. Wartość zobowiązania jest ponownie wyliczana w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy oraz w dniu rozliczenia. Zmiany w wartości godziwej ujmowane są w kosztach administracyjnych.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

Standardy opublikowane, które nie weszły jeszcze w życie

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

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wydany w dniu 24 lipca 2014 roku (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później),
- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” wydany w dniu 30 stycznia 2014 - Komisja Europejska zdecydowała nie wprowadzać pośredniego standardu i zamierza poczekać na wersję ostateczną standardu – nie jest zatwierdzony przez UE w dniu zatwierdzenia tych sprawozdań finansowych – skuteczne dla lat obrotowych rozpoczynających się po 1 stycznia 2016 roku.
- MSSF 15 „Przychody z tytułu umów z klientami” (opublikowany w dniu 28 maja 2014 roku) obejmujący zmiany do MSSF 15 „Data wejścia w życie MSSF 15” (opublikowane dnia 11 września 2015 roku) - ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem; wydane w dniu 11 września 2014 roku – Proces zatwierdzenia poprawek został przełożony przez UE Data wejścia w życie została odroczone bezterminowo przez RMSR
- MSSF 16* „Leasing” (opublikowany w dniu 13 stycznia 2016) – ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 4* zastosowanie *MSSF 9 Instrumenty finansowe z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe*; wydane 12 września 2016 roku – efektywne dla roku finansowego rozpoczynającego się 1 stycznia 2018 roku lub później
- Zmiany do MSR 12* Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikających z nierozliczonych strat podatkowych; wydane w dniu 19 stycznia 2016 roku (mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później),
- Zmiany do MSR 7* Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji; wydane w dniu 29 stycznia 2016 roku (mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później),
- Wyjaśnienia do MSSF 15* Przychody z umów z klientami (opublikowane 12 kwietnia 2016 roku). Efektywne dla roku finansowego zaczynającego się 1 stycznia 2018 roku lub później.
- Zmiany do MSSF 2: Klasyfikacja oraz wycena transakcji płatności opartych na akcjach (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku) – nie zaakceptowane przez UE w momencie zatwierdzenia tych sprawozdań finansowych. Ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.
- Roczne ulepszenia do standardów MSSF z okresu 2014-2016 (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – nie zaakceptowane przez UE w momencie zatwierdzenia tych sprawozdań finansowych. Poprawki do MSSF 12 będą miały zastosowanie w roku finansowym rozpoczynającym się 1 stycznia 2017 roku lub później. Natomiast poprawki do MSSF 1 oraz MSR 28 będą miały zastosowanie w roku finansowym rozpoczynającym się 1 stycznia 2018 lub później.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

- Interpretacja 22 Komitetu ds. Interpretacji MSSF Transakcje w walutach obcych a zaliczki – nie zostały zaakceptowane przez UE w momencie zatwierdzenia tych sprawozdań finansowych. – Mające zastosowanie w roku finansowym rozpoczynającym się 1 stycznia 2018 lub później.
- Poprawki do MSR 40 Nieruchomości Inwestycyjne – nie zaakceptowane przez UE w momencie zatwierdzenia tych sprawozdań finansowych – mające zastosowanie w roku finansowym rozpoczynającym się 1 stycznia 2018 lub później.
- MSSR 17 Leasing (opublikowany w dniu 18 Maja 2017 roku) – nie zaakceptowane przez UE w momencie zatwierdzenia tych sprawozdań finansowych – mające zastosowanie w roku finansowym rozpoczynającym się 1 stycznia 2021 lub później
- KIMSF 23 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 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 9 Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSR 28 Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później.

Spółka nie zastosowała z wyprzedzeniem żadnego standardu, interpretacji lub zmian, które zostały opublikowane, lecz nie weszły w życie. Zarząd jest w trakcie analizy i oceny wpływu nowych standardów, zmian oraz interpretacji na politykę rachunkowości Spółki oraz na przyszłe jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki. Zarząd jest w trakcie badania wpływu powyższych nowych standardów oraz zmian na jednostkowe sprawozdanie finansowe w okresie ich początkowego zastosowania.

(*) Zatwierdzenie przez Unię Europejską niniejszego standardu zostało ogłoszone w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej dnia 9 listopada 2017 roku, wchodzi w życie dwudziestego dnia po opublikowaniu.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

4. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki, jej jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych. Bezpośredni i pośredni udział Spółki w tych jednostkach na koniec poszczególnych okresów został przedstawiony poniżej (tabela przedstawia udział efektywny):

Jednostki zależne

Nazwa	Holding	Siedziba	30 września 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%
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. (1)	GTC S.A.	Polska	-	100%

(1) Zlikwidowana

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Holding	Siedziba	30 września 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 (5)	GTC Hungary	Węgry	-	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") (6)	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%
Kompakt Land Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	-
Mastix Champion Kft. (4)	GTC Hungary	Węgry	-	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 trakcie likwidacji

(2) Sprzedana w 2017

(3) W trakcie likwidacji

(4) Mastix Ltd. został połączony z GTC White House Ltd

(5) Spiral I. Kft. i Spiral Holding Kft. połączyły się

(6) SASAD Resort Offices Kft został połączony z CP1

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Holding	Siedziba	30 września 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 Matrix d.o.o.(2)	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%
Cascade Building S,R,L (3)	GTC S.A.	Rumunia	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.	Cypr	50.1%	50.1%
City Rose Park SRL (previously Complexul Residential Colentina S.R.L.)	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Operetico Enterprises Ltd.	GTC S.A.	Cyprus	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) Zlikwidowana w styczniu 2017

(2) W trakcie likwidacji

(3) Nabyto w 2017

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Holding	Siedziba	30 września 2017	31 grudnia 2016
Galeria Stara Zagora EAD ("Stara Zagora") (2)	GTC S.A.	Bułgaria	-	100%
Galeria Burgas AD (2)	GTC S.A.	Bułgaria	-	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%
GTC BBC d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	-
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC S.A.	Cypr	100%	100%
Black Sea Management LLC (3)	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	-	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 trakcie likwidacji

(2) Sprzedana w maju 2017

(3) Zlikwidowana

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

Nazwa	Holding	Siedziba	30 września 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") (2)	GTC S.A.	Luxemburg	35%	35%

(1) Sprzedana w 2017.
(2) W trakcie likwidacji

5. Koszty administracyjne

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2017	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2016	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2016
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Koszty administracyjne	10.251	3.661	9.916	2.827
Koszty (przychody) z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji	8.507	(952)	3.655	4.535
	18.758	2.709	13.571	7.362

Wzrost kosztów z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji spowodowany jest wzrostem wartości ceny akcji Spółki z 8,25 złotych na dzień 30 września 2016 roku do 9,43 złotych na 30 września 2017 roku.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

6. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

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

	30 września 2017	31 grudnia 2016
	(niebadane)	(badane)
Polska (1)	2.190.551	1.843.551
Bułgaria (2)	73.294	199.726
Węgry	716.021	720.240
Serbia (3)	746.653	489.520
Chorwacja (4)	335.432	282.340
Rumunia (5)	508.932	461.167
Ukraina/Słowacja/Rosja	11.931	17.311
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	4.582.814	4.013.855

Na dzień Inwestycje w jednostki stowarzyszone i współzależne składają się z udzielonych pożyczek oraz udziałów w jednostkach zależnych i stowarzyszonych.

- (1) Wzrost salda spowodowany jest głównie wynikami Spółek zależnych (ponad 360 milionów złotych), skompensowany wypłatą dywidendy przez Globis Poznań, GTC Konstancja, GTC Galeria CTWA (łącznie 20 milionów złotych).
- (2) Spadek salda spowodowany jest sprzedażą Galerii Stara Zagora oraz Galerii Burgas (wartość inwestycji w udziały oraz spłata pożyczek).
- (3) Wzrost salda spowodowany udzieleniem pożyczek (200 miliony złotych), podniesieniem kapitału (46 milionów złotych) oraz wynikami Spółek zależnych, skompensowany umocnieniem się PLN wobec EUR.
- (4) Wzrost salda spowodowany jest udzieleniem pożyczki (48 milionów złotych) do Spółki zależnej GTC Matrix,
- (5) Wzrost salda spowodowany jest podniesieniem kapitału (43 miliony złotych) w Spółce zależnej City Rose Park SRL

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

7. Długoterminowe kredyty i pożyczki

	30 września 2017	31 grudnia 2016
	(niebadane)	(badane)
Obligacje PLN 2017-2018	196.805	297.143
Obligacje PLN 2018-2019	204.867	203.893
Obligacje 1019	125.960	128.150
Schuldschein 1219	65.878	22.151
Obligacje 0320	79.719	-
Obligacje 0620	174.277	-
Pożyczka od OTP (GTC)	23.717	34.785
Pożyczka od EBRD i Unicredit (Galeria Stara Zagora)	-	30.526
Pożyczki od jednostek zależnych i od jednostek współzależnych (1)	61.300	173.315
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(7.790)	(5.667)
	924.733	884.296

(1) W dniu 1 stycznia 2017 roku nastąpiła kompensata pożyczek udzielonych oraz otrzymanych od Spółki zależnej GTC Hungary

Zadłużenie z tytułu długoterminowych pożyczek i kredytów zostało podzielone na część krótko- i długoterminową w następujący sposób:

	30 września 2017	31 grudnia 2016
	(niebadane)	(badane)
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:		
Obligacje PLN 2017-2018	196.805	199.075
Obligacje PLN 2018-2019	138.202	3.893
Obligacje 1019	1.948	836
Schuldschein 1219	1.241	31
Obligacje 0320	9	-
Obligacje 0620	1.913	-
Pożyczka od OTP (GTC)	13.552	13.913
Pożyczka od EBRD i Unicredit (Galeria Stara Zagora)	-	30.526
Pożyczki od jednostek zależnych i od jednostek współzależnych	-	111.994
	353.670	360.268

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

7. Długoterminowe kredyty i pożyczki (ciąg dalszy)

	30 września 2017	31 grudnia 2016
	(niebadane)	(badane)
Długoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:		
Obligacje PLN 2017-2018	-	98.068
Obligacje PLN 2018-2019	66.665	200.000
Obligacje 1019	124.012	127.314
Schuldschein 1219	64.637	22.120
Obligacje 0320	79.710	-
Obligacje 0620	172.364	-
Pożyczka od OTP (GTC)	10.165	20.872
Pożyczki od jednostek zależnych i od jednostek współzależnych	61.300	61.321
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(7.790)	(5.667)
	571.063	524.028

8. Opodatkowanie

Spadek obciążeń z tytułu podatku dochodowego w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2017 wynikał z umocnienia się polskiego złotego w porównaniu do waluty euro, co spowodowało spadek w dodatnich przejściowych różnicach na aktywach w Polsce. W polskich jednostkach zależnych podstawa opodatkowania niepieniężnych aktywów i zobowiązań jest określana w walucie innej, niż waluta funkcjonalna.

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych i składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z wysokimi odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacznie wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym 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.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

9. Kapitał własny i rezerwy

Na dzień 30 września 2017 roku struktura akcji Spółki przedstawia się następująco:

Liczba akcji	Seria	Łączna wartość nominalna	
		w PLN	w EUR
139.286.210	A	13.928.621	3.153.995
1.152.240	B	115.224	20.253
235.440	B1	23.544	4.443
8.356.540	C	835.654	139.648
9.961.620	D	996.162	187.998
39.689.150	E	3.968.915	749.022
3.571.790	F	357.179	86.949
17.120.000	G	1.712.000	398.742
100.000.000	I	10.000.000	2.341.372
31.937.298	J	3.193.729	766.525
108.906.190	K	10.890.619	2.561.293
10.087.026	L	1.008.703	240.855
470.303.504		47.030.350	10.651.095

Wszystkie akcje mają przypisane jednakowe prawa.

Akcjonariusze posiadający na dzień 30 września 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.

Wartość akcji (PLN)	Zablokowane	Nabyte	RAZEM
7,73	150.000	-	150.000
6,82	3.031.200	3.942.400	6.973.600
Razem	3.181.200	3.942.400	7.123.600

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

9. Kapitał własny i rezerwy (ciąg dalszy)

Do dnia 30 września 2017 roku miały miejsce poniższe emisje akcji fantomowych:

Termin wykonania	Wartość akcji (PLN)	Liczba wyemitowanych akcji
30/06/2019	6,82	2.662.400
31/12/2020	7,73	150.000
30/06/2021	6,82	1.275.200
15/08/2021	6,82	3.036.000
Total		7.123.600

Akcje fantomowe (przedstawione w powyższej tabeli) zostały ujęte przy założeniu, że zostaną rozliczone w środkach pieniężnych, ponieważ Spółka ocenia, że z najwyższym prawdopodobieństwem transakcje te zostaną rozliczone gotówkowo.

10. Zysk na jedną akcję

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

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2017 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2016 (niebadane)
Zysk okresu przypadający akcjonariuszom (PLN)	475.834.000	223.269.000	464.487.000	310.255.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję (PLN)	463.837.462	470.303.504	460.216.478	460.216.478
Zysk na jedną akcję (PLN)	1,03	0,47	1,00	0,67

Na dzień 30 września 2017 roku, 30 września 2016 roku oraz 31 grudnia 2016 roku Spółka nie posiadała instrumentów potencjalnie rozwadniających zysk.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

11. Zastosowanie MSSF po raz pierwszy

Dla okresów kończących się do 31 marca 2017 włącznie z pierwszym kwartałem 2017 roku Spółka sporządzała sprawozdania finansowe zgodnie z PSR.

Rozpoczynając od 30 czerwca 2017, Spółka zdecydowała się na ujednoczenie sposobu raportowania i przygotowuje sprawozdania jednostkowe zgodnie z MSSF. 16 maja 2017, akcjonariusze Spółki przyjęli uchwałę dotyczącą zastosowania Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej dla potrzeb sporządzenia jednostkowych sprawozdań finansowych, poczynając od 30 czerwca 2017 roku.

Zgodnie z tym, Spółka przygotowała sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF mającymi zastosowanie na 30 września 2017 roku, łącznie z wymaganymi danymi porównawczymi za odpowiedni okres, jak zostało już opisane w podsumowaniu istotnych zasad rachunkowości.

Przygotowując sprawozdania finansowe, bilans otwarcia Spółki został sporządzony na 1 stycznia 2016, czyli datę przejścia przez Spółkę na MSSF.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

11. Zastosowanie MSSF po raz pierwszy (ciąg dalszy)

Uzgodnienie kapitałów na 1 stycznia 2016 – data przejścia na MSSF (w milionach PLN):

	PSR	Korekta	MSSF	Wyjaśnienie
	(badane)		(badane)	
Kapitał podstawowy	46	-	46	
Kapitał zapasowy	1.967	(1.967)	-	Wydzielenie z pozycji "kapitał zapasowy" wyników lat ubiegłych (-264) do linii "zyski zatrzymane" oraz nadwyżki z emisji akcji (2,231) do pozycji "nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej"
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	-	2.231	2.231	Realokacja z pozycji "kapitał zapasowy" zgodnie z opisem powyżej
Kapitał z aktualizacji wyceny	90	(90)	-	Wydzielenie z pozycji "kapitał z aktualizacji wyceny" prezentacji efektu transakcji zabezpieczających (-18) do pozycji "efekt wyceny transakcji zabezpieczających", efektu transakcji pomiędzy udziałowcami w zakresie udziałów niekontrolujących (-88) do pozycji "inne kapitały rezerwowe" oraz różnic kursowych z przeliczenia do osobnej pozycji (196)
Inne kapitały rezerwowe	-	(88)	(88)	Realokacja z pozycji "kapitał z aktualizacji wyceny" zgodnie z opisem powyżej
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	-	(18)	(18)	Realokacja z pozycji "kapitał z aktualizacji wyceny" zgodnie z opisem powyżej
Różnice kursowe z przeliczenia	-	554	554	Zmiana wynikająca z zastosowania waluty funkcjonalnej EUR zgodnie z wymogami MSSF (358) oraz przeniesienie wyniku przeliczenia jednostek zagranicznych z pozycji "kapitał z aktualizacji wyceny" (196)
Zysk (strata) z lat ubiegłych	305	(305)	-	Przeniesienie do pozycji "zyski zatrzymane" (305)
Zysk (strata) netto	305	(305)	-	Przeniesienie do pozycji "zyski zatrzymane" (305)
Zyski zatrzymane	-	13	13	Korekta wynikająca z zastosowania waluty funkcjonalnej EUR zgodnie z wymogami MSSF (-358), przeniesienie tego efektu w pozycji "różnice kursowe z przeliczenia", korekta wyceny inwestycji w związku z ujednoczeniem polityk rachunkowości jednostek zależnych zgodnie z MSSF (25) oraz realokacji wyników z innych pozycji zgodnie z opisami powyżej (346)
Kapitał razem	2.713	25	2.738	

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

11. Zastosowanie MSSF po raz pierwszy (ciąg dalszy)

Uzgodnienie kapitałów na 30 września 2016 (w milionach PLN):

	PSR (niebadane)	Korekta	MSSF (niebadane)	Wyjaśnienie
Kapitał podstawowy	46	-	46	
Kapitał zapasowy	2.272	(2.272)	-	Wydzielenie z pozycji "kapitał zapasowy" wyników lat ubiegłych (41) do linii "zyski zatrzymane" oraz nadwyżki z emisji akcji (2,231) do pozycji "nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej"
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	-	2.231	2.231	Realokacja z pozycji "kapitał zapasowy" zgodnie z opisem powyżej
Kapitał z aktualizacji wyceny	62	(62)	-	Wydzielenie z pozycji "kapitał z aktualizacji wyceny" prezentacji efektu transakcji zabezpieczających (-19) do pozycji "efekt wyceny transakcji zabezpieczających", efektu transakcji pomiędzy udziałowcami w zakresie udziałów niekontrolujących (-154) do pozycji "inne kapitały rezerwowe" oraz różnic kursowych z przeliczenia do osobnej pozycji (235)
Inne kapitały rezerwowe	-	(154)	(154)	Realokacja z pozycji "kapitał z aktualizacji wyceny" zgodnie z opisem powyżej
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	-	(19)	(19)	Realokacja z pozycji "kapitał z aktualizacji wyceny" zgodnie z opisem powyżej
Różnice kursowe z przeliczenia	-	584	584	Zmiana wynikająca z zastosowania waluty funkcjonalnej EUR zgodnie z wymogami MSSF (349) oraz przeniesienie wyniku przeliczenia jednostek zagranicznych z pozycji "kapitał z aktualizacji wyceny" (235)
Zysk (strata) z lat ubiegłych	305	(305)	-	Przeniesienie do pozycji "zyski zatrzymane" (305)
Zysk (strata) netto	477	(477)	-	Przeniesienie do pozycji "zyski zatrzymane" (477)
Zyski zatrzymane	-	477	477	Korekta wynikająca z zastosowania waluty funkcjonalnej EUR zgodnie z wymogami MSSF (-349), przeniesienie tego efektu w pozycji "różnice kursowe z przeliczenia", korekta wyceny inwestycji w związku z ujednoczeniem polityk rachunkowości jednostek zależnych zgodnie z MSSF (3) oraz realokacji wyników z innych pozycji zgodnie z opisami powyżej (823)
Kapitał razem	3.162	3	3.165	

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

11. Zastosowanie MSSF po raz pierwszy (ciąg dalszy)

Uzgodnienie kapitałów na 31 grudnia 2016 (w milionach PLN):

	PSR	Korekta	MSSF	Wyjaśnienie
	(badane)		(badane)	
Kapitał podstawowy	46	-	46	
Kapitał zapasowy	2.272	(2.272)	-	Wydzielenie z pozycji "kapitał zapasowy" wyników lat ubiegłych (41) do linii "zyski zatrzymane" oraz nadwyżki z emisji akcji (2,231) do pozycji "nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej"
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	-	2.231	2.231	Realokacja z pozycji "kapitał zapasowy" zgodnie z opisem powyżej
Kapitał z aktualizacji wyceny	98	(98)	-	Wydzielenie z pozycji "kapitał z aktualizacji wyceny" prezentacji efektu transakcji zabezpieczających (-14) do pozycji "efekt wyceny transakcji zabezpieczających", efektu transakcji pomiędzy udziałowcami w zakresie udziałów niekontrolujących (-153) do pozycji "inne kapitały rezerwowe" oraz różnic kursowych z przeliczenia do osobnej pozycji (265)
Inne kapitały rezerwowe	-	(153)	(153)	Realokacja z pozycji "kapitał z aktualizacji wyceny" zgodnie z opisem powyżej
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	-	(14)	(14)	Realokacja z pozycji "kapitał z aktualizacji wyceny" zgodnie z opisem powyżej
Różnice kursowe z przeliczenia	-	666	666	Zmiana wynikająca z zastosowania waluty funkcjonalnej EUR zgodnie z wymogami MSSF (401) oraz przeniesienie wyniku przeliczenia jednostek zagranicznych z pozycji "kapitał z aktualizacji wyceny" (265)
Zysk (strata) z lat ubiegłych	305	(305)	-	Przeniesienie do pozycji "zyski zatrzymane" (305)
Zysk (strata) netto	741	(741)	-	Przeniesienie do pozycji "zyski zatrzymane" (741)
Zyski zatrzymane	-	708	708	Korekta wynikająca z zastosowania waluty funkcjonalnej EUR zgodnie z wymogami MSSF (-401), przeniesienie tego efektu w pozycji "różnice kursowe z przeliczenia", korekta wyceny inwestycji w związku z ujednoczeniem polityk rachunkowości jednostek zależnych zgodnie z MSSF (22) oraz realokacji wyników z innych pozycji zgodnie z opisami powyżej (1,087)
Kapitał razem	3.462	22	3.484	

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

11. Zastosowanie MSSF po raz pierwszy (ciąg dalszy)

Uzgodnienie rachunku zysków i strat za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 (w milionach PLN):

	PSR	Korekta	MSSF	Wyjaśnienie
	(niebadane)		(niebadane)	
Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych	(13)	4	(9)	
Przychody finansowe netto, w tym różnice kursowe	83	12	95	Korekta wynikająca z zastosowania waluty funkcjonalnej EUR zgodnie z wymogami MSSF oraz prezentacji różnic kursowych liczonych na udzielonych pożyczkach w kapitałach.
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych oraz jednostek współzależnych	201	(25)	176	Korekta wyceny inwestycji w związku z ujednoczeniem polityk rachunkowości jednostek zależnych zgodnie z MSSF.
Podatek dochodowy	206	(4)	202	Zmiana prezentacji ujęcia podatku odroczonego liczonego na różnicach kursowych od pożyczek udzielonych zgodnie z MSSF.
Zysk za okres	477	(13)	464	

Uzgodnienie rachunku zysków i strat za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2016 (w milionach PLN):

	PSR	Korekta	MSSF	Wyjaśnienie
	(niebadane)		(niebadane)	
Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych	(7)	2	(5)	
Przychody finansowe netto, w tym różnice kursowe	22	39	61	Korekta wynikająca z zastosowania waluty funkcjonalnej EUR zgodnie z wymogami MSSF oraz prezentacji różnic kursowych liczonych na udzielonych pożyczkach w kapitałach.
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych oraz jednostek współzależnych	64	(24)	40	Korekta wyceny inwestycji w związku z ujednoczeniem polityk rachunkowości jednostek zależnych zgodnie z MSSF.
Podatek dochodowy	196	18	214	Zmiana prezentacji ujęcia podatku odroczonego liczonego na różnicach kursowych od pożyczek udzielonych zgodnie z MSSF.
Zysk za okres	275	35	310	

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
(w tysiącach PLN)

11. Zastosowanie MSSF po raz pierwszy (ciąg dalszy)

Uzgodnienie rachunku zysków i strat za rok zakończony 31 grudnia 2016 (w milionach PLN):

	PSR (badane)	Korekta	MSSF (badane)	Wyjaśnienie
Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych	(19)	-	(19)	
Przychody finansowe netto, w tym różnice kursowe	105	(14)	91	Korekta wynikająca z zastosowania waluty funkcjonalnej EUR zgodnie z wymogami MSSF oraz prezentacji różnic kursowych liczonych na udzielonych pożyczkach w kapitałach.
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych oraz jednostek współzależnych	434	(16)	418	Korekta wyceny inwestycji w związku z ujednoczeniem polityk rachunkowości jednostek zależnych zgodnie z MSSF
Podatek dochodowy	221	(16)	205	Zmiana prezentacji ujęcia podatku odroczonego liczonego na różnicach kursowych od pożyczek udzielonych zgodnie z MSSF.
Zysk za okres	741	(46)	695	

12. Zdarzenia po dacie bilansowej

Brak zdarzeń po dacie bilansowej.

13. Data publikacji

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 10 listopada 2017 roku.

**Raport niezależnego biegłego rewidenta
z przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku**

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

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, 17 Stycznia 45A sporządzonego na dzień 30 września 2017 roku, na które składają się: śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2017 roku, śródroczny skrócony rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym oraz śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku oraz dodatkowe noty objaśniające („śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe”).

Za sporządzenie i prezentację śródrocznego skróconego 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 sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

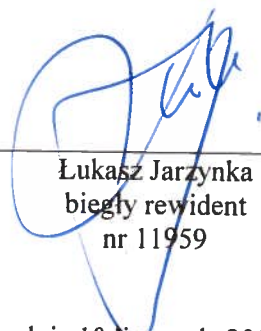
Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Rewizji Finansowej 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* wydanego przez Radę Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej i Usług Atestacyjnych (ang. IAASB) („standard”). Przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowo 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 śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym.

Wniosek

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

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

Warszawa, dnia 10 listopada 2017 roku