

**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S. A.
ZA OKRESY TRZECH I DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONE 30 WRZEŚNIA 2018 R.**

Miejsce i data publikacji: Warszawa 14 listopada 2018 r.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.
W OKRESACH TRZECH I DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 WRZEŚNIA 2018 R.**

Spis treści

Punkt 1. Wprowadzenie	4
Punkt 2. Wybrane dane finansowe.....	5
Punkt . 3. Prezentacja Grupy i Spółki.....	7
Punkt 3.1. Ogólne informacje na temat Grupy	7
Punkt 3.2. Struktura organizacyjna Grupy.....	8
Punkt 3.3. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy.....	8
Punkt 4. Główne wydarzenia	8
Punkt 5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych.....	9
Punkt 5.1. Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne	9
Punkt 5.2. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne.....	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 2018 r. i 31 grudnia 2017 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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 r. z tym samym okresem roku 2017.	16
Punkt 5.5.3. Porównanie wyników finansowych za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018 r. z tym samym okresem roku 2017.....	18
Punkt 5.6. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych.....	19
Punkt 5.6.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.....	19
Punkt 5.6.2. Analiza przepływów pieniężnych.....	20
Punkt 5.7. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe	21
Punkt 6. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych	22
Punkt 7. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym	22
Punkt 8. Akcjonariusze posiadający, bezpośrednio lub pośrednio, istotny udział w kapitale zakładowym	22
Punkt 9. Akcje GTC w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej.....	23
Punkt 10. Znaczące transakcje z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż warunki rynkowe.....	24
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.....	24

Punkt 1. Wprowadzenie

Grupa GTC jest wiodącym deweloperem i inwestorem w sektorze nieruchomości komercyjnych, koncentrującym swoje działania na rynku polskim oraz czterech stolicach Europy Południowej i Wschodniej. Prowadzi działalność w Polsce, Rumunii, Chorwacji, Serbii, Bułgarii i na Węgrzech. 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 2018 r. Grupa (i) wybudowała 1,1 miliona m kw. powierzchni komercyjnej najmu brutto i ponad 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 151 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 2018 r. portfel nieruchomości Grupy obejmował:

- 43 ukończonych budynków komercyjnych, w tym 39 budynki biurowe i 4 centra handlowe o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 703 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 693 tysięcy m kw.;
- 7 budynków w budowie, w tym 6 budynków biurowych i 1 centrum handlowe, o łącznej powierzchni najmu około 103 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 103 tysięcy m kw.;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną; oraz
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

Na dzień 30 września 2018 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 9.244.497 zł, przy czym: (i) ukończone nieruchomości komercyjne Grupy stanowiły 86% tej wartości; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie 7%; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną – 6% oraz (iv) projekty i grunty mieszkaniowe – 1% oraz (v) aktywa przeznaczone na sprzedaż. Na podstawie oceny Grupy około 98% portfela nieruchomości stanowią kluczowe projekty, a pozostałe 2% stanowią projekty niezwiązane z działalnością podstawową Grupy, w tym grunty przeznaczone na sprzedaż i projekty mieszkaniowe.

Dodatkowo, Grupa zarządza aktywami należącymi do podmiotów trzecich w Warszawie oraz Katowicach.

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych i na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listing) oraz wchodzi w skład indeksu mWIG40.

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, PLGTC0000243, PLGTC0000268 i PLGTC0000276; "Sprawozdanie" odnosi się do Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej przygotowanego zgodnie z art. 66 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 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; „FFO”, „FFO I” to zysk przed opodatkowaniem pomniejszony o podatek dochodowy zapłacony i skorygowany o transakcje bezgotówkowe (takie jak: wartość godziwa lub wycena nieruchomości, rezerwa na płatności w formie akcji własnych, oraz niezapłacone koszty finansowe) oraz zdarzenia jednorazowe (takie jak różnice kursowe lub wynik na działalności mieszkaniowej); „EPRA NAV” to kapitały własne pomniejszone o udziały niekontrolujące i zobowiązania z tytułu podatku dochodowego związanego z wartością godziwą nieruchomości i instrumentów pochodnych; „EBITDA” to zysku pomniejszony o wynik na wartości godziwej, odsetki, podatek dochodowy, amortyzację; „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, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, 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.

W Punkcie 5 „Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych” oraz w innych miejscach w niniejszym Sprawozdaniu jak również w Punkcie 12 „Główne czynniki ryzyka” zawartym w raporcie półrocznym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. Grupa publikuje istotne czynniki ryzyka, które mogą spowodować, że jej rzeczywiste wyniki będą się znacznie różnić od jej oczekiwań. 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 trzech i dziewięciu miesięcy zakończone 30 września 2018 r. i 2017 r. Historyczne informacje finansowe powinny być interpretowane w połączeniu z Punktem 5 „Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych” oraz z niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 r. (łącznie z jego notami). Grupa prezentuje dane finansowe zgodnie z MSSF pochodzące z niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 r.

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w Euro zostały zaczerpnięte ze niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 r. przygotowanego w Euro zgodnie z MSSF.

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

(w tysiącach)	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września				Za okres 3 miesiące zakończony 30 września			
	2018		2017		2018		2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowany rachunek wyników								
Przychody operacyjne	489.865	115.301	375.745	88.071	164.234	38.161	126.232	29.648
Koszty operacyjne	(135.052)	(31.805)	(98.019)	(22.971)	(40.541)	(9.416)	(32.102)	(7.540)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	354.813	83.496	277.726	65.100	123.693	28.745	94.130	22.108
Koszty sprzedaży	(6.655)	(1.566)	(6.647)	(1.558)	(1.611)	(371)	(2.530)	(594)
Koszty administracyjne	(24.449)	(5.753)	(44.026)	(10.320)	(7.146)	(1.654)	(11.340)	(2.666)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości nieruchomości	134.016	31.331	449.447	105.314	34.013	7.963	233.662	54.220
Udział w zysku (stracie) jednostek stowarzyszonych	395	93	(12.026)	(2.819)	(846)	(201)	5.730	1.339
Koszty finansowe netto	(93.018)	(21.888)	(87.822)	(20.586)	(33.274)	(7.735)	(32.644)	(7.665)
Zysk/(strata) netto	294.089	69.034	476.623	111.695	98.499	22.962	224.207	52.096
Rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w tys.)	0,61	0,14	1,03	0,24	0,20	0,05	0,47	0,13
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w tys.)	475.538.732	475.538.732	463.837.462	463.837.462	483.536.996	483.536.996	470.303.504	470.303.504
Skonsolidowane przepływy środków pieniężnych								
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	267.939	63.124	237.691	55.716				
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(444.424)	(104.740)	(554.410)	(129.957)				
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(7.183)	(1.818)	113.947	26.710				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	446.378	104.504	441.480	102.453				

	Na dzień 30 września 2018 r.		Na dzień 31 grudnia 2017 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Nieruchomości inwestycyjne	8.583.788	2.009.596	7.497.539	1.797.583
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	591.239	138.418	580.831	139.258
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i zapasy	54.238	12.698	68.624	16.453
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	15.232	3.566	18.085	4.336
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	446.378	104.504	620.405	148.746
Pozostałe	319.704	74.848	317.961	76.233
Aktywa łącznie	10.010.579	2.343.630	9.103.445	2.182.609
Zobowiązania długoterminowe	5.113.622	1.197.177	4.388.688	1.052.216
Zobowiązania krótkoterminowe	631.780	147.910	788.847	189.131
Kapitał własny	4.265.177	998.543	3.925.910	941.262
Kapitał podstawowy	48.354	10.960	47.031	10.651

Punkt . 3. Prezentacja Grupy i Spółki

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 czterech stolicach Europy Południowej i Wschodniej. Prowadzi działalność w Polsce, Rumunii, Chorwacji, Serbii, Bułgarii i na Węgrzech. 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 2018 r. Grupa (i) wybudowała 1,1 miliona m kw. powierzchni komercyjnej najmu brutto i ponad 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 151 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 2018 r. portfel nieruchomości Grupy obejmował:

- 43 ukończonych budynków komercyjnych, w tym 39 budynki biurowe i 4 centra handlowe o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 703 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 693 tysięcy m kw.;
- 7 budynków w budowie, w tym 6 budynków biurowych i 1 centrum handlowe, o łącznej powierzchni najmu około 103 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 103 tysięcy m kw.;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną; oraz
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

Na dzień 30 września 2018 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 9.244.497 zł, przy czym: (i) ukończone nieruchomości komercyjne Grupy stanowiły 86% tej wartości; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie 7%; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną – 6% oraz (iv) projekty i grunty mieszkaniowe – 1% oraz (v) aktywa przeznaczone na sprzedaż. Na podstawie oceny Grupy około 98% portfela nieruchomości stanowią kluczowe projekty, a pozostałe 2% stanowią projekty niezwiązane z działalnością podstawową Grupy, w tym grunty przeznaczone na sprzedaż i projekty mieszkaniowe.

Dodatkowo, Grupa zarządza aktywami należącymi do podmiotów trzecich w Warszawie oraz Katowicach.

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych i na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listing) oraz wchodzi w skład indeksu mWIG40.

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 2018 r. jest przedstawiona w niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 r. w *Nocie 4 Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych*.

W strukturze Grupy wystąpiły następujące zmiany w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 r.:

- spółka Europort Ukraine Holdings 2 LLC została zlikwidowana,
- spółka GTC Real Estate Vinohrady s.r.o. została zlikwidowana,
- spółka BCG Investment B.V. została zlikwidowana,
- spółka Bucharest City Gate B.V. została zlikwidowana,
- spółka Operetico Enterprises Ltd została zlikwidowana,
- Yatelsis Viborgskaya Limited została sprzedana,
- spółka GTC Seven Gardens d.o.o. została założona,
- spółka Dorado 1 EOOD została nabyta,
- spółka Julesberg Sp. z o.o. jest w likwidacji,
- spółka Jowett Sp. Z o.o. jest w likwidacji.

Punkt 3.3. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy

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

Punkt 4. Główne wydarzenia

Następujące wydarzenia miały miejsce w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 r.:

W dniu 12 marca 2018 r. Spółka spłaciła 1/3 wartości nominalnej 20.000 obligacji wyemitowanych w 2014 r., ISIN PLGTC0000177. Po dokonaniu częściowego wykupu odsetki od Obligacji będą naliczane od wartości nominalnej każdej Obligacji pomniejszonej o kwotę częściowej spłaty, tj. od kwoty 6.666,67 zł.

W dniu 20 marca 2018 r. rada nadzorcza Spółki przyjęła uchwałę, zgodnie z którą zaproponuje zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu Spółki („ZWZ”) wypłatę dywidendy w wysokości 0,33 złotych na jedną akcję z zysku wypracowanego w roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2017 r.

W marcu 2018 r. Spółka wyemitowała 3-letnie obligacje denominowane w Euro, notowane na GPW, o całkowitej wartości 86.100 zł (20.494 EUR).

W marcu 2018 r. Grupa ukończyła renowację dwóch budynków biurowych Green Heart w Belgradzie.

W dniu 2 kwietnia 2018 r. Spółka otrzymała od większościowego akcjonariusza Spółki, LSREF III GTC Investments BV ("Lone Star"), z siedzibą w Amsterdamie, Holandia, zawiadomienia o tym, że Lone Star postanowiła dokonać przeglądu swoich opcji w odniesieniu do inwestycji w Globe Trade Centre SA i wyznaczyła J.P. Morgan i UBS, aby pomogli im w tym strategicznym przeglądzie.

W kwietniu 2018 r. Grupa refinansowała biurowiec Business Park w Belgradzie. Suma pożyczki wyniosła 101.000 zł (24.000 EUR).

W dniu 30 kwietnia 2018 r. Spółka spłaciła 1/3 wartości nominalnej 2.942 obligacji wyemitowanych w 2012 r., ISIN PLGTC0000144 w kwocie 98.067 zł. Była to spłata całkowita tych obligacji.

W dniu 31 maja 2018 r. Grupa nabyła spółkę zależną w Bułgarii, która jest właścicielem centrum handlowego Mall of Sofia i sąsiadującego biurowca w Sofii. Mall of Sofia oferuje 22.400 m kw. powierzchni handlowej oraz 10.300 m kw. powierzchni biurowej. Cena zakupu udziałów wyniosła 39.000 EUR. Jednocześnie Grupa zawarła umowę pożyczki z OTP BANK PLC i DSK BANK EAD. Banki udzieliły pożyczki związanej z Mall of Sofia w wysokości 61.400 EUR.

W maju 2018 r. udziałowcy Spółki podjęli uchwałę dotyczącą wypłaty dywidendy w wysokości 0,33 zł na akcje, co umożliwiło akcjonariuszom Spółki wybór pomiędzy otrzymaniem dywidendy w formie objęcia nowych akcji lub otrzymaniem gotówki. W rezultacie, w czerwcu 2018 r. Spółka wyemitowała 13.233.492 Akcji Serii M na rzecz akcjonariuszy Spółki, którzy wybrali dywidendę na akcje 113.500 zł (26.500 EUR), a wypłaciła dywidendę w wysokości 41.700 zł (9.700 EUR) pozostałym akcjonariuszom.

W czerwcu 2018 r. Grupa zakończyła budowę biurowca White House na Węgrzech.

W czerwcu 2018 r. Grupa refinansowała biurowiec BBC w Belgradzie. Suma pożyczki wyniosła 97.000 zł (23.000 EUR).

W dniu 11 lipca 2018 r. Spółka otrzymała zawiadomienie od Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU S.A. występującego w imieniu Otwartego Funduszu Emerytalnego PZU „Złota Jesień” zmianie stanu posiadania akcji Globe Trade Centre S.A. Po zarejestrowaniu zmian w kapitale zakładowym Spółki, OFE PZU posiada 47.922.603 akcji zwykłych Spółki, reprezentujących 9,91% w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniających do wykonywania 47.922.603 głosów na walnym zgromadzeniu, tj. 9,91% ogólnej liczby głosów w Spółce. W wyniku otrzymanego w dniu 11 lipca 2018 r. zawiadomienia od Otwarty Fundusz Emerytalny „Złota Jesień”. o zmniejszeniu udziału w Spółce poniżej 10%, zgodnie z art. 9 pkt 2 statut Spółki wygasł mandat pana Ryszarda Wawryniewicza jako członka rady nadzorczej Spółki.

W dniu 30 lipca 2018 r. Spółka otrzymała trzy zawiadomienia o zmianie stanu posiadania akcji Spółki od spółki Lone Star Real Estate Partners III, L.P., LSREF III GTC Investments B.V., oraz od jej podmiotu zależnego GTC Dutch Holdings B.V. Zgodnie z zawiadomieniami, w dniu 24 lipca 2018 r. spółka LSREF III GTC Investments B.V. wniosła aportem 298,575,091 akcji Spółki (stanowiących 61,75% udziałów w kapitale zakładowym Spółki, oraz dających prawo 61,75% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki) do swojej spółki zależnej GTC Dutch Holdings i w związku z tym, jej bezpośrednie udziały w Spółce spadły do zera.

W sierpniu 2018 r. Globis Wrocław i Santander Bank zawarły nową umowę kredytową. Suma pożyczki wyniosła 98.200 zł (23.100 EUR).

W dniu 10 września 2018 r Spółka spłaciła 1/3 wartości nominalnej 20.000 obligacji wyemitowanych w 2014 r., ISIN PLGTC0000177. Po dokonaniu częściowego wykupu odsetki od Obligacji będą naliczane od wartości nominalnej każdej Obligacji pomniejszonej o kwotę częściowej spłaty, tj. od kwoty 3.333,34 zł

We wrześniu Grupa nabyła działkę niedaleko budynku biurowego Center Point w Budapeszcie za kwotę 70.120 zł (16.500 EUR). Na działce znajduje się budynek biurowy o powierzchni 6.000 m kw., który Grupa zamierza zburzyć i wybudować budynek oferujący 35.500 m kw. powierzchni biurowej.

Wydarzenia mające miejsce po 30 września 2018 r.:

W dniu 16 października 2018 r. Spółka otrzymała zawiadomienie od Powszechnego Towarzystwa Emerytalnego PZU S.A. (PTE PZU S.A.) występujące w imieniu Otwartego Funduszu Emerytalnego PZU "Złota Jesień" (OFE PZU) że w związku z zakończeniem w dniu 12 października br. likwidacji Pekao Otwartego Funduszu Emerytalnego (Pekao OFE), skutkującym przeniesieniem w tym dniu wszystkich aktywów Pekao OFE do OFE PZU oraz wstąpieniem OFE PZU we wszystkie prawa i obowiązki Pekao OFE, dotychczas posiadany udział OFE PZU w ogólnej liczby głosów w spółce Globe Trade Centre S.A. (ISIN PLGTC0000037) zwiększył się na ten dzień i wyniósł 50.985.513 akcji (10,54% głosów).

W dniu 31 października 2018 r. Spółka spłaciła w całości pożyczkę udzieloną przez mBank dla budynku Artico w wysokości 55.200 zł (13.000 EUR).

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)

Kryzys na rynkach finansowych może spowodować ogólne spowolnienie gospodarki w krajach, w których Grupa prowadzi działalność. Skutkiem pogorszenia koniunktury byłby obniżony popyt na nieruchomości, wzrost wskaźnika powierzchni niewynajętych oraz większa konkurencja na rynku nieruchomości, co niekorzystnie wpłynęłoby 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, spowodowałby spadek dynamiki sprzedaży, a z drugiej, wzrost wskaźnika powierzchni niewynajętych i niższe stopy zwrotu z wynajmowanej powierzchni, znacząco wpłynęłyby na wyniki działalności Grupy. W szczególności Grupa zostałaby zmuszona do zmiany niektórych planów inwestycyjnych. 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 dziewięciu miesięcy zakończonych w dniu 30 września 2018 r. oraz 2017 r. odpowiednio 71% i 75% przychodów Grupy pochodziło z wynajmu powierzchni, które zależą w dużym stopniu od stawek czynszu za m² 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 dziewięciu miesięcy zakończonych w dniu 30 września 2018 r. oraz 2017 r. odpowiednio 25% oraz 25% 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 dziewięciu miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2018 r. oraz 2017 r., wynosiły odpowiednio 4% i 1% łącznych przychodów Grupy. Podaż nowych mieszkań na różnych rynkach, na których Grupa prowadzi działalność, oraz popyt na tych rynkach wpływają na ceny mieszkań. Popyt na mieszkania jest także zależny od wahań stóp procentowych, dostępności kredytów i generalnie rynku hipotecznego. Przykładowo przychody Grupy z nieruchomości mieszkaniowych spadały równomiernie przez ostatnie kilka lat ze względu na spowolnienie sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych w połączeniu ze wzrostem upustów, jakich trzeba było udzielać kupującym mieszkania Grupy w celu wsparcia sprzedaży.

Wycena nieruchomości

Wyniki działalności Grupy w dużym stopniu zależą od zmian cen na rynkach nieruchomości. Grupa aktualizuje wartość swoich nieruchomości co najmniej dwa razy do roku. Zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych ujmuje się następnie jako zysk lub stratę z aktualizacji wartości aktywów w rachunku zysków i strat.

Na wycenę nieruchomości Grupy mają wpływ trzy zasadnicze czynniki: (i) przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, (ii) oczekiwane stawki czynszu oraz (iii) stopy kapitalizacji wynikające z rynkowych stóp procentowych i premii za ryzyko mających zastosowanie do działalności Grupy.

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej zależą przede wszystkim od bieżących przychodów z wynajmu brutto za metr kwadratowy, stopy powierzchni niewynajętej, łącznej wielkości Portfela Nieruchomości Grupy, kosztów utrzymania i kosztów administracyjnych oraz kosztów działalności operacyjnej. Oczekiwane wartości najmu są przeważnie określane na podstawie oczekiwanego rozwoju wskaźników makroekonomicznych, takich jak wzrost PKB, dochód do dyspozycji itp., a także warunków mikro-, takie jak nowe nieruchomości w bezpośrednim sąsiedztwie, konkurencja itp. Na stopy kapitalizacji mają wpływ obowiązujące stopy procentowe i wysokość premii za ryzyko. W przypadku braku innych zmian, gdy rosną stopy kapitalizacji, spada wartość rynkowa, i vice versa. Niewielkie zmiany jednego lub kilku z tych czynników mogą mieć znaczący wpływ na wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych Grupy i wyniki jej działalności.

Ponadto wycena gruntów Grupy przeznaczonych pod zabudowę zależy również od praw budowlanych oraz przewidywanego harmonogramu inwestycji. Wartość banku ziemi, który wyceniany jest przy wykorzystaniu metody porównawczej, ustalana jest przez odniesienie do cen rynkowych stosowanych w transakcjach dotyczących podobnych nieruchomości.

Grupa rozpoznała zysk z tytułu aktualizacji wartości aktywów oraz utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych w wysokości 134.016 zł (31.331 EUR) i zysk w wysokości 449.447 zł (105.314 EUR) w, odpowiednio, okresie dziewięciu miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2018 r. i w dniu 30 września 2017 r.

Wpływ zmian stopy procentowej

Zasadniczo wszystkie kredyty i pożyczki Grupy są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, zazwyczaj powiązanej ze stopą EURIBOR. Obligacje wyemitowane przez Spółkę są wyrażone w złotych i oprocentowane w powiązaniu ze stopą WIBOR. Na dzień 30 września 2018 r. i 31 grudnia 2017 r. szacunkowo 92% i 90% wartości kredytów Grupy jest zabezpieczonych transakcjami hedgingowymi. Wzrosty stóp procentowych zazwyczaj zwiększają koszty finansowania ponoszone przez Grupę. Np. na dzień 31 grudnia 2017 r. zmiana o 50 p.p. stopy Euribor doprowadziłaby do zmiany zysku/(straty) przed opodatkowaniem o 7.217 zł (1.698 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., -0,3180% na dzień 2 stycznia 2017 oraz -0,328% na dzień 2 stycznia 2018 (EURIBOR dla depozytów trzymiesięcznych).

Wpływ zmian kursów walut obcych

Za okresy dziewięciu miesięcy zakończone w dniu 30 września 2018 r. i 30 września 2017 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, 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 działalności deweloperskiej 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 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 lipcu 2017 r. Grupa nabyła budynek biurowy Cascade Office, w Bukareszcie, w Rumunii za łączną kwotę 14.000 zł (3.300 EUR bez zobowiązań). Biurowiec oferuje 4.200 m kw. powierzchni typu premium.

We wrześniu 2017 r. Grupa nabyła budynek Belgrade Business Center w Serbii za kwotę 156.000 zł (36.800 EUR).

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

W grudniu 2017 r. Grupa ukończyła budowę budynku biurowego Artico w Warszawie.

W 2017 r. Spółka wyemitowała 3-letnią pożyczkę Schuldschein oraz wyemitowała 3-letnie obligacje, denominowane w euro, notowane na GPW na łączną kwotę 335.000 zł (78.604 EUR).

W grudniu 2017 r. Grupa refinansowała galerię handlową Avenue Mall. Suma pożyczki wyniosła 209.100 zł (50.000 EUR). Wpływy z transakcji spółka otrzymała w styczniu 2018.

W dniu 12 marca 2018 r. Spółka spłaciła 1/3 wartości nominalnej 20.000 obligacji wyemitowanych w 2014 r., ISIN PLGTC0000177. Po dokonaniu częściowego wykupu odsetki od Obligacji będą naliczane od wartości nominalnej każdej Obligacji pomniejszonej o kwotę częściowej spłaty, tj. od kwoty 6.666,67 zł.

W marcu 2018 r. Spółka wyemitowała 3-letnie obligacje denominowane w Euro, notowane na GPW, o całkowitej wartości 86.100 zł (20.494 EUR).

W marcu 2018 r. Grupa ukończyła renowację dwóch budynków biurowych Green Heart w Belgradzie.

W kwietniu 2018 r. Grupa refinansowała biurowiec Business Park w Belgradzie. Suma pożyczki wyniosła 101.000 zł (24.000 EUR).

W dniu 30 kwietnia 2018 r. Spółka spłaciła 1/3 wartości nominalnej 2.942 obligacji wyemitowanych w 2012 r., ISIN PLGTC0000144 w kwocie 98.067 zł. Była to spłata całkowita tych obligacji.

W dniu 31 maja 2018 r. Grupa nabyła spółkę zależną w Bułgarii, która jest właścicielem centrum handlowego Mall of Sofia i sąsiadującego biurowca w Sofii. Mall of Sofia oferuje 22.400 m kw. powierzchni handlowej oraz 10.300 m kw. powierzchni biurowej. Cena zakupu udziałów wyniosła 39.000 EUR. Jednocześnie Grupa zawarła umowę pożyczki z OTP BANK PLC i DSK BANK EAD. Banki udzieliły pożyczki związanej z Mall of Sofia w wysokości 61.400 EUR.

W maju 2018 r. udziałowcy Spółki podjęli uchwałę dotyczącą wypłaty dywidendy w wysokości 0,33 zł na akcje, co umożliwiło akcjonariuszom Spółki wybór pomiędzy otrzymaniem dywidendy w formie objęcia nowych akcji lub otrzymaniem gotówki. W rezultacie, w czerwcu 2018 r. Spółka wyemitowała 13.233.492 Akcji Serii M na rzecz akcjonariuszy Spółki, którzy wybrali dywidendę na akcje 113.500 zł (26.500 EUR), a wypłaciła dywidendę w wysokości 41.700 zł (9.700 EUR) pozostałym akcjonariuszom.

W czerwcu 2018 r. Grupa GTC zakończyła budowę biurowca White House na Węgrzech.

W czerwcu 2018 r. Grupa refinansowała biurowiec BBC w Belgradzie. Suma pożyczki wyniosła 97.000 zł (23.000 EUR).

W sierpniu 2018 r., Globis Wrocław i Santander Bank zawarły nową umowę kredytową. Suma pożyczki wyniosła 98.200 zł (23.100 EUR).

W dniu 10 września 2018 r Spółka spłaciła 1/3 wartości nominalnej 20.000 obligacji wyemitowanych w 2014 r., ISIN PLGTC0000177. Po dokonaniu częściowego wykupu odsetki od Obligacji będą naliczane od wartości nominalnej każdej Obligacji pomniejszonej o kwotę częściowej spłaty, tj. od kwoty 3.333,34 zł

We wrześniu Grupa nabyła działkę niedaleko budynku biurowego Center Point w Budapeszcie za kwotę 70.120 zł (16.500 EUR). Na działce znajduje się budynek biurowy o powierzchni 6.000 m kw., który Grupa zamierza zburzyć i wybudować budynek biurowy oferujący powierzchnie 35.500 m kw.

Punkt 5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami

Grupa nie publikowała prognoz na okres dziewięciu miesięcy i roku 2018.

Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej

Punkt 5.4.1. Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej

Nieruchomości Inwestycyjne

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

Zasób działek mieszkaniowych

Grupa klasyfikuje swoje zasoby mieszkaniowe, jako aktywa obrotowe lub aktywa 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 (o ile taka wystąpi) 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 obliczenie bieżącej wartości przepływów pieniężnych każdego etapu transakcji, z uwzględnieniem kilku czynników ryzyka.

Punkt 5.4.2. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 30 września 2018 r. i 31 grudnia 2017 r.

Wartość aktywów ogółem wzrosła o 907.134 zł (10%) i wynosiła 10.010.579 zł na dzień 30 września 2018 r. Wzrost ten wynikał głównie z nabycia Mall of Sofia oraz z działalności deweloperskiej: głównie inwestycji w Ada Mall, White House, Green Heart i Advance Busienss Center w połączeniu ze spadkiem wartości środków pieniężnych, które sfinansowały zakup i inwestycje.

Aktywa

Wartość nieruchomości inwestycyjnych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną wzrosła o 1.096.657 zł (21%) do 9.175.027 zł na dzień 30 września 2018 r. w porównaniu do 8.078.370 zł na dzień 31 grudnia 2017 r. głównie w wyniku nabycia centrum handlowego Mall of Sofia w wysokości 409.667 zł; inwestycji w wysokości 340.804 zł, szczególnie w modernizację oraz rozbudowę dwóch budynków Green Heart (dawne GTC Square), ukończenia budynku biurowego White House, nieruchomości w budowie: Green Heart, Ada Mall, Advance Busienss Center i Matrix A, jak również rozpoznania 133.254 zł zysku z aktualizacji wyceny głównie budynku White House i Galerii Jurajskiej oraz projektów w budowie. Wzrost ten został częściowo skompensowany sprzedażą gruntów w kwocie 32.408 zł oraz przeniesieniem gruntów niezwiązanych z działalnością podstawową Grupy do aktywów przeznaczanych na sprzedaż w kwocie 15.154 zł.

Wartość udzielonych pożyczek udziałowcowi niekontrolującemu wzrosła do 40.890 zł na dzień 30 września 2018 r. w porównaniu do 0 zł na dzień 31 grudnia 2017 r., w wyniku udzielenia pożyczki przez spółkę zależną (Euro Structor d.o.o.), która posiada udziały Avenue Mall Zagreb swoim udziałowcom, w wyniku refinansowania kredytu Avenue Mall Zagreb w wysokości 209.100 zł (50.000 EUR).

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów spadła o 174.027 zł (28%) do 446.378 zł na dzień 30 września 2018 r. w porównaniu do 620.405 zł na dzień 31 grudnia 2017 r., głównie w wyniku nabycia Mall of Sofia w wysokości 159.759 zł, działalności deweloperskiej, spłaty zadłużenia i obligacji, refinansowania kredytów co zostało częściowo skompensowane sprzedażą działek oraz emisją obligacji.

Pasywa

Wartość kredytów i obligacji wzrosła o 501.819 zł (12%) do 4.814.885 zł na dzień 30 września 2018 r. w porównaniu do 4.313.066 zł na dzień 31 grudnia 2017 r. Wzrost ten wynikał z nowej pożyczki dla Mall of Sofia w wysokości 257.125 zł, refinansowania kredytu dla Avenue Mall Zagreb w wysokości 209.100 zł i emisji obligacji korporacyjnych w wysokości 85.687 zł, oraz dodatkowego ciągnięcia kredytu w wysokości 68.629 zł dla Ada Mall. Wzrost został częściowo skompensowany spłatą obligacji w wysokości 231.400 zł oraz standardową amortyzacją kredytów.

Wartość rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wzrosła o 71.843 zł (14%) do 596.655 zł na dzień 30 września 2018 r. w porównaniu do 524.812 zł na dzień 31 grudnia 2017 r., głównie w wyniku aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych.

Kapitał własny

Wartość kapitałów wzrosła o 339.267 zł (9%) do 4.265.177 zł na dzień 30 września 2018 r. w porównaniu do 3.925.910 zł na dzień 31 grudnia 2017 r. głównie w wyniku wypracowania 294.089 zł zysku częściowo skompensowanego wypłatą dywidendy w wysokości 41.165 zł i inne pozycje kapitału własnego w wysokości 86.835 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, 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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 r. z tym samym okresem roku 2017.

Przychody z wynajmu i usług

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 r. wzrosły o 96.706 zł i wyniosły 470.540 zł. W ciągu tego okresu Grupa zwiększyła przychody z tytułu wynajmu dzięki ukończeniu i wynajęciu budynków FortyOne III, Galerii Północnej oraz Artico, które zostały ukończone w trakcie III i IV kwartału 2017 r. oraz budynku White House ukończonego w II kwartale 2018 r. Budynki te wygenerowały 74.391 zł przychodów z najmu w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. Dodatkowo nabyte w III kwartale 2017 r. budynki Cascade Office i Belgrade Business Center jak również nabyte w II kwartale 2018 r. centrum handlowe Mall of Sofia wygenerowały 29.361 zł przychodów z najmu w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. 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 wyższą stopę zwrotu. Na skutek sprzedaży, przychody z wynajmu tych dwóch budynków w roku 2017 wynosiły 12.158 zł, a w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. nie istniały

Koszty usług

Koszty z tytułu usług wzrosły o 22.344 zł i wyniosły 118.724 zł za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 r. w wyniku ukończenia i nabycia budynków komercyjnych wspomnianych powyżej, które wygenerowały 24.266 zł kosztów. Wzrost kosztów z tego tytułu został częściowo skompensowany sprzedażą aktywów nie związanych z działalnością główną Grupy, które skompensowały wzrost o kwotę 3.587 zł.

Przychody/koszty ze sprzedaży domów i gruntów

Przychody ze sprzedaży domów i mieszkań wzrosły o 17.414 zł i wyniosły 19.325 zł. za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 r. i pochodziły głównie ze sprzedaży ostatniego etapu Osiedla Konstancja. Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych wzrosły o 14.689 zł i wyniosły 16.328 zł.

Zysk brutto z działalności operacyjnej

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł o 77.087 zł i wyniósł 354.813 zł za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 r. Zysk brutto z wynajmu i usług wzrósł o 74.362 zł i wyniósł 351.816 zł w porównaniu do 277.454 zł za okres

dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 r., głównie w wyniku ukończenia projektów, nabycia biurowców co zostało częściowo skompensowane sprzedażą aktywów nie związanych z działalnością główną Grupy.

Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 r. wyniosła 75% w porównaniu do 74% za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 r. Zysk brutto ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 r. wzrósł o 2.725 zł i wyniósł 2.997zł w porównaniu do 272 zł za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 r.

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne spadły o 19.577 zł i wyniosły 24.449 zł za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 r. w porównaniu do 44.026 zł za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 r. głównie w wyniku różnic w wycenie programu motywacyjnego. Koszty administracyjne, po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego, spadły o 1.568 zł i wyniosły 33.951 zł za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 r. Rozpoznano przychody z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji w wysokości 9.502 zł za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 r. (cena akcji 8,25 zł/akcja) wobec 8.507 zł kosztów z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 r.

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

Zysk netto z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów, utraty wartości aktywów za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 r. wyniósł 134.016 zł w porównaniu do 449.447 zł za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 r. i wynikał z rozpoznania zysku z aktualizacji wartości projektów Ada Mall, White House, Green Heart, Advance Business Center i Galerii Jurajskiej.

Pozostałe koszty netto

Pozostałe koszty netto (pomniejszone o pozostałe przychody) związane z due diligence i rozwojem oraz gruntami, wyniosły 16.506 zł za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 r. w porównaniu z kosztami netto w wysokości 5.751 zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 r.

Zysk(strata) z tytułu różnic kursowych

Zysk z tytułu różnic kursowych wyniósł 395 zł za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 r. w porównaniu do kosztów z tytułu różnic kursowych w wysokości 12.026 zł za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 r.

Przychody finansowe

Przychody finansowe i wyniosły 1.011 zł za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 r. wobec 516 zł za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 r.

Koszty finansowe

Koszty finansowe wzrosły o 5.691 zł i wyniosły 94.029 zł za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 r. wobec 88.338 zł za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 r. Wzrost ten wynikał głównie ze wzrostu sumy bilansowej kredytów częściowo skompensowanego przez aktywności związane z refinansowaniem kredytów oraz ze spadku średniej efektywnej stopy procentowej dla kredytów Grupy z 3,1% w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 r. do poziomu 2,6% w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 r.

Zysk przed opodatkowaniem

Zysk przed opodatkowaniem w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. wyniósł 348.596 zł w porównaniu do 571.697 zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 r. głównie na skutek mniejszego zysku z aktualizacji wyceny.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 r. wyniósł 54.507 zł i zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 21.185 zł, oraz podatek odroczoney w wysokości 33.322 zł.

Zysk netto

Zysk netto w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. wyniósł 294.089 zł w porównaniu do 476.623 zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 r. Zysk netto wynika głównie z rozpoznania zysku z aktualizacji wartości aktywów, a w szczególności wartości nieruchomości w budowie w wysokości 134.016 zł w porównaniu do 449.447 zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 r. Zysk przed opodatkowaniem, zyskiem z aktualizacji wyceny nieruchomości i rezerwą na płatności w formie akcji własnych wzrósł o 74.321 zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. w porównaniu do okresu dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 r.

Punkt 5.5.3. Porównanie wyników finansowych za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018 r. z tym samym okresem roku 2017.

Przychody z wynajmu i usług

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018 r. wzrosły o 38.002 zł i wyniosły 164.234 zł. W ciągu tego okresu Grupa zwiększyła przychody z tytułu wynajmu dzięki ukończeniu i wynajęciu budynków FortyOne III, Galerii Północnej oraz Artico, które zostały ukończone w trakcie III i IV kwartału 2017 r. oraz budynku White House ukończonego w II kwartale 2018 r. Budynki te wygenerowały 24.592 zł przychodów z najmu w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. Dodatkowo nabyte w III kwartale 2017 r. budynki Cascade Office i Belgrade Business Center jak również nabyte w II kwartale 2018 r. centrum handlowe Mall of Sofia wygenerowały 14.105 zł przychodów z najmu w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2018 r.

Koszty usług

Koszty z tytułu usług wzrosły o 8.439 zł i wyniosły 40.541 zł za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018 r. w wyniku ukończenia i nabycia budynków komercyjnych wspomnianych powyżej, które wygenerowały 12.130 zł kosztów.

Zysk brutto z działalności operacyjnej

Zysk brutto z wynajmu i usług wzrósł o 29.563 zł i wyniósł 123.693 zł w porównaniu do 94.130 zł za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2017 r., głównie w wyniku ukończenia projektów i nabycia biurowców co zostało częściowo skompensowane sprzedażą aktywów nie związanych z działalnością główną Grupy.

Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018 r. wyniosła 75% w porównaniu do 75% za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2017 r.

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne spadły o 4.194 zł i wyniosły 7.146 zł za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018 r. w porównaniu do 11.340 zł za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2017 r. głównie w wyniku różnic w wycenie programu motywacyjnego. Koszty administracyjne, po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego, spadły o 1.444 zł i wyniosły 10.848 zł za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018 r. Rozpoznano przychody z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji w wysokości 3.702 zł za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018 r. (cena akcji 8,25 zł/akcja) wobec 952 zł przychodów z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2017 r.

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

Zysk netto z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów, utraty wartości aktywów za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018 r. wyniósł 34.013 zł w porównaniu do 233.662 zł za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2017 r. i wynikał z rozpoznania zysku z aktualizacji wartości projektów Ada Mall, Advance Business Center i Greem Heart.

Pozostałe koszty netto

Pozostałe koszty netto (pomniejszone o pozostałe przychody) związane z due diligence i rozwojem oraz gruntami, wyniosły 6.586 zł za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018 r. w porównaniu z kosztami netto w wysokości 3.672 zł w okresie trzech miesięcy zakończony 30 września 2017 r.

Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych

Zysk z tytułu różnic kursowych wyniósł 846 zł za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018 r. w porównaniu do straty z tytułu różnic kursowych w wysokości 5.730 zł za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2017 r.

Przychody finansowe

Przychody finansowe i wyniosły 344 zł za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018 r. wobec 123 zł za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2017 r.

Koszty finansowe

Koszty finansowe wzrosły o 851 zł i wyniosły 33.618 zł za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018 r. wobec 32.767 zł za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2017 r. Wzrost ten wynikał głównie ze wzrostu sumy bilansowej kredytów częściowo skompensowanego przez aktywności związane z refinansowaniem kredytów oraz ze spadku średniej efektywnej stopy procentowej dla kredytów Grupy z 3,1% w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2017 r. do poziomu 2,6% w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2018 r.

Zysk przed opodatkowaniem

Zysk przed opodatkowaniem w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. wyniósł 108.243 zł w porównaniu do 283.336 zł w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2017 r. głównie na skutek mniejszego zysku z aktualizacji wyceny.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018 r. wyniósł 9.744 zł i zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 5.554 zł, oraz podatek odroczony w wysokości 4.190 zł.

Zysk netto

Zysk netto w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. wyniósł 98.499 zł w porównaniu do 224.207 zł w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2017 r. Zysk netto wynika głównie z rozpoznania zysku z aktualizacji wartości aktywów, a w szczególności wartości nieruchomości w budowie w wysokości 34.013 zł w porównaniu do 233.662 zł w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2017 r. Zysk przed opodatkowaniem, zyskiem z aktualizacji wyceny nieruchomości i rezerwą na płatności w formie akcji własnych wzrósł o 21.806 zł w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. w porównaniu do okresu trzech miesięcy zakończonym 30 września 2017 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 rzeczowe aktywa trwałe.

Przepływy pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej.

Przepływy pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej stanowią, między innymi, wypłatę dywidend gotówkowych, otrzymanie wpływów z kredytów lub obligacji i emisji akcji.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Saldo środków pieniężnych składa się z gotówki w bankach. Środki pieniężne w bankach mogą zyskać odsetki oprocentowane według zmiennych stóp procentowych na podstawie stóp dziennego oprocentowania depozytów bankowych, jeśli te są pozytywne. 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, a jeśli te są pozytywne, Grupa rozpoznaje przychody z tytułu odsetek. 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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 r. i 2017 r.:

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 r.	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 r.
PRZEPLÝWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Przeplýwy pieniężne netto z działalności operacyjnej	267.939	237.691
PRZEPLÝWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne w budowie	(353.851)	(453.717)
Zmniejszenie stanu depozytów krótkoterminowych	66.487	
Nabycia udziałów w spółkach zależnych, udziałów mniejszościowych oraz nieruchomości inwestycyjnych i gruntów	(229.667)	(287.160)
Zwiększenia na rachunkach powierniczych na rzecz zakupu aktywów	1.934	(6.416)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	57.465	13.084
Sprzedaż udziałów jednostek zależnych, stowarzyszonych i współzależnych	-	165.504
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	7.433	8.728
Odsetki otrzymane	246	371
Splata pożyczek udzielonych jednostkom stowarzyszonym i współzależnym	5.529	5.196
Środki pieniężne netto z / (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(444.424)	(554.410)
PRZEPLÝWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	730.400	526.206
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(554.046)	(294.218)
Wypłata dywidendy	(41.165)	(34.383)
Odsetki zapłacone	(86.605)	(77.528)
Koszty pozyskania kredytów	(8.215)	(6.557)
Pożyczka udzielona udziałowcowi niekontrolującemu	(39.652)	
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	(7.900)	427
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej	(7.183)	113.947
Różnice kursowe z przeliczenia	9.641	(18.516)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(174.027)	(221.288)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu/roku	620.405	662.768
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu/roku	446.378	441.480

Przeplýwy pieniężne netto z działalności operacyjnej wyniosły 267.939 zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. w porównaniu do 237.691 zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 r.

Przeplýwy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wyniosły 444.424 zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 r., w porównaniu do 554.410 zł przepływów pieniężnych wykorzystanych w działalności inwestycyjnej w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 r. Przeplýwy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wynikały głównie z (i) inwestycji w budynki biurowe i komercyjne w budowie w wysokości 353.851 zł, co związane jest głównie z inwestycjami poniesionymi na centrum handlowe Galeria Północna (Warszawa), Ada Mall

(Belgrad), Green Heart (Budapeszt) oraz White House (Budapeszt) oraz (ii) nabycia Mall of Sofia w wysokości 159.759 zł, oraz zakupu działki w Budapeszcie w wysokości 69.908 zł co zostało częściowo skompensowane sprzedażą gruntów Spiral 2 (Budapeszt) i Petricani (Bukareszt) w wysokości 57.465 zł.

Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 r., w wysokości 730.400 zł, głównie związane są z kredytami na projekty w budowie w wysokości 176.430 zł, pożyczką dla Avenue Mall Zagreb w wysokości 212.485 zł, pożyczką dla Belgrade Business Center w wysokości 97.743 zł, pożyczką dla Globis Wrocław w wysokości 98.200 zł, nową pożyczką dla Mall of Sofia w wysokości 35.383 zł, jak również wpływów z emisji obligacji korporacyjnych w wysokości 85.687 zł. Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej wyniosły 7.183 zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 r., w porównaniu do 113.947 zł przepływów pieniężnych z działalności finansowej za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 r. Przepływy pieniężne z działalności finansowej zostały częściowo skompensowane przez spłatę pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 554.046 zł, co związane jest głównie ze spłatą obligacji jak również amortyzacją kredytów inwestycyjnych.

Zysk FFO wygenerowany w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. wyniósł 46 miliona euro (nie w tysiącach), a przychody wygenerowane dzięki sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych oraz gruntów niezwiązanych z działalnością podstawową wyniosły 14 miliona euro (nie w tysiącach).

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 30 września 2018 r. wyniosły 446.378 zł, w porównaniu do 441.480 zł na dzień 30 września 2017 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 2018 r. Grupa posiada środki pieniężne i ich ekwiwalenty w wysokości 446.378 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 2018 r. zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 5.113.622 zł, w porównaniu do 4.388.688 zł na dzień 31 grudnia 2017 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 30 września 2018 r. wyniosło 4.814.885 zł, w porównaniu do 4.313.066 zł na dzień 31 grudnia 2017 r. Kredyty i pożyczki Grupy są denominowane głównie w euro, Inna waluta obejmuje obligacje korporacyjne denominowane w złotych oraz kredyt dla projektów denominowany w HUF.

Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) Grupy wyniósł 45% na dzień 30 września 2018 r., w porównaniu do 42% na dzień 31 grudnia 2017 r. Strategia Grupy zakłada utrzymanie tego wskaźnika w okolicach 50%.

Na dzień 30 września 2018 r. 92% całkowitego zadłużenia Grupy według wartości było zabezpieczone lub częściowo zabezpieczone. Wykorzystywane instrumenty pochodne obejmują swapy procentowe i collar.

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 działalności deweloperskiej i zysk netto Grupy.

Tradycyjnie głównym źródłem finansowania podstawowej działalności Grupy, były przychody z wynajmu, kredyty bankowe, środki pochodzące z emisji obligacji oraz środki ze sprzedaży aktywów.

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

W okresach trzech i dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2018 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 okresach trzech i dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2018 r. Grupa nie udzieliła żadnych gwarancji w wysokości 10% lub więcej kapitału zakładowego Grupy.

Dodatkowo, Grupa udzieliła typowych gwarancji, w związku ze sprzedażą swoich aktywów ramach umów sprzedaży, a przekroczenie kosztów budowy jest gwarantowane przez zabezpieczenia w formie kredytów budowlanych. Ryzyko wiążące się z powyższymi poręczeniami i gwarancjami 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.

Akcjonariusz	Liczba akcji (nie w tys.)	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów (nie w tys.)	% głosów	Zmiana ilości posiadanych akcji od 23 sierpnia 2018 r. (nie w tys.)
GTC Dutch Holdings B.V. ¹	298.575.091	61,75%	298.575.091	61,75%	Bez zmian
OFE PZU Złota Jesień	50.985.513	10,54%	50.985.513	10,54%	Wzrost o 3.062.910
AVIVA OFE Aviva BZ WBK	36.619.774	7,57%	36.619.774	7,57%	Bez zmian
pozostali	97.356.618	20,14%	97.356.618	20,14%	Spadek o 3.062.910
Razem	483.536.996	100,00%	483.536.996	100,00%	

¹ GTC Dutch Holdings B.V. jest spółka w 100% kontrolowaną przez LSREF III GTC Investments B.V. i jest spółką powiązaną z Lone Star Real Estate Partners III L.P.

W maju 2017 r. udziałowcy Spółki podjęli uchwałę dotyczącą wypłaty dywidendy w wysokości 0,33 zł na akcje, co umożliwiło akcjonariuszom Spółki wybór pomiędzy otrzymaniem dywidendy w formie objęcia nowych akcji lub otrzymaniu gotówki. W rezultacie, w czerwcu 2018 r. Spółka wyemitowała 13 233 492 Akcji Serii M. W dniu 23 lipca 2018 r. w KDPW rejestrowało 13.233.492 akcji Spółki, oznaczonych kodem ISIN PLGTC0000037 i GPW wprowadzało akcje w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym.

W dniu 30 lipca 2018 r. Spółka otrzymała trzy zawiadomienia o zmianie stanu posiadania akcji Spółki od spółki Lone Star Real Estate Partners III, L.P., LSREF III GTC Investments B.V., oraz od jej podmiotu zależnego GTC Dutch Holdings B.V. Zgodnie z zawiadomieniami, w dniu 24 lipca 2018 r. spółka LSREF III GTC Investments B.V. wniosła aportem 298.575.091 akcji Spółki (stanowiących 61,75% udziałów w kapitale zakładowym Spółki, oraz dających prawo 61,75% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki) do swojej spółki zależnej GTC Dutch Holdings i w związku z tym, jej bezpośrednie udziały w Spółce spadły do zera.

W dniu 16 października 2018 r. Spółka otrzymała zawiadomienie od Powszechnego Towarzystwa Emerytalnego PZU S.A. (PTE PZU S.A.) występujące w imieniu Otwartego Funduszu Emerytalnego PZU "Złota Jesień" (OFE PZU) że w związku z zakończeniem w dniu 12 października br. likwidacji Pekao Otwartego Funduszu Emerytalnego (Pekao OFE), skutkującym przeniesieniem w tym dniu wszystkich aktywów Pekao OFE do OFE PZU oraz wstąpieniem OFE PZU we wszystkie prawa i obowiązki Pekao OFE, dotychczas posiadany udział OFE PZU w ogólnej liczby głosów w spółce Globe Trade Centre S.A. (ISIN PLGTC0000037) zwiększył się na ten dzień i wyniósł 50.985.513 akcji (10,54% głosów).

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 14 listopada 2018 r., będący dniem publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu półrocznego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r.) w dniu 23 sierpnia 2018 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 14 listopada 2018 r. (nie w tys.)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)	Zmiana od 23 sierpnia 2018 r. (nie w tys.)
Thomas Kurzmann	55.000	5.500	Bez zmian
Erez Boniel	143.500	14.350	Bez zmian
Razem	198.500	19.850	

Akcje posiadane przez członków Rady Nadzorczej

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Rady Nadzorczej na dzień 14 listopada 2018 r., będący dniem publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu półrocznego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r.) w dniu 23 sierpnia 2018 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 14 listopada 2018 r. (nie w tys.)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)	Zmiana od 23 sierpnia 2018 r. (nie w tys.)
Alexander Hesse	0	0	Bez zmian
Olivier Brahin	0	0	Bez zmian
Philippe Couturier ¹	0	0	Bez zmian
Jan- Christoph Düdden	0	0	Bez zmian
Mariusz Grendowicz	10.158	1.016	Bez zmian
Ryszard Koper	0	0	Bez zmian
Marcin Murawski	0	0	Bez zmian
Katharina Schade	0	0	Bez zmian
Ryszard Wawryniewicz ²	0	0	Bez zmian
Razem	10.158	1.016	

¹ Zmiana od 4 września 2018 r.

² Zmiana od 30 października 2018 r.

W dniu 4 września 2018 r. Spółka otrzymała pisemne oświadczenie od GTC Dutch Holdings B.V. z siedzibą w Amsterdamie (Holandia) pod adresem Herikerbergweg 238, Luna Arena, 1101 CM („Uprawniony Akcjonariusz”), zgodnie z którym Uprawniony Akcjonariusz, działając na podstawie punktów 9.1a), 9.1b) oraz 9.1c) statutu Spółki powołał pana Philippe Couturier na stanowisko członka rady nadzorczej Spółki ze skutkiem natychmiastowym.

W dniu 30 października 2018 r. Spółka otrzymała pisemne oświadczenie od Powszechnego Towarzystwa Emerytalnego PZU S.A. (PTE PZU S.A.) występujące w imieniu Otwartego Funduszu Emerytalnego PZU "Złota Jesień („Uprawniony Akcjonariusz”), zgodnie z którym Uprawniony Akcjonariusz, działając na podstawie punktów 9.1.1 statutu Spółki powołał pana Ryszarda Wawryniewicza na stanowisko członka rady nadzorczej Spółki ze skutkiem na dzień 29 października 2018 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 2018 ROKU
WRAZ Z RAPORTEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z
PRZEGLĄDU**

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	30 września 2018 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2017 <i>(badane)</i>
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	8	8.583.788	7.497.539
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	8	591.239	580.831
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	9	54.238	52.962
Inwestycje w jednostkach współzależnych		-	5.435
Rzeczowe aktywa trwałe		28.772	28.558
Pozostałe aktywa trwałe		525	359
		9.258.562	8.165.684
Udzielone pożyczki udziałowcowi niekontrolującemu	10	40.890	-
Aktywa trwałe razem		9.299.452	8.165.684
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	12	15.232	18.085
Aktywa obrotowe			
Zapasy	9	-	15.662
Należności		31.779	18.214
Naliczone przychody		6.591	4.559
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków	13	20.118	27.603
Należności z tytułu podatku dochodowego		4.045	2.582
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		10.516	7.370
Rachunek powierniczy		1.375	3.241
Depozyty krótkoterminowe	11	175.093	220.040
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		446.378	620.405
		695.895	919.676
AKTYWA RAZEM		10.010.579	9.103.445

Załączone dodatkowe noty objaśniające stanowią integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	30 września 2018 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2017 <i>(badane)</i>
PASYWA			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	17	48.354	47.031
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		2.432.519	2.320.299
Kapitał zapasowy		(154.854)	(154.854)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(12.389)	(8.671)
Różnice kursowe z przeliczenia		547.921	457.809
Zyski zatrzymane		1.382.760	1.246.669
		4.244.311	3.908.283
Udziały niekontrolujące	10	20.866	17.627
Kapitał własny razem		4.265.177	3.925.910
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	15	4.438.207	3.785.943
Depozyty od najemców		41.757	37.371
Inne zobowiązania długoterminowe		12.981	10.932
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych		14.984	23.958
Instrumenty pochodne		9.038	5.672
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		596.655	524.812
		5.113.622	4.388.688
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy	14	209.945	210.651
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	15	376.678	527.123
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		8.966	6.323
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		4.002	7.687
Instrumenty pochodne		8.355	8.488
Otrzymane zaliczki	7	23.834	28.575
		631.780	788.847
PASYWA RAZEM		10.010.579	9.103.445

Załączone dodatkowe noty objaśniające stanowią 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 2018 roku
(w tysiącach PLN)

Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2017 <i>(niebadane)</i>
Przychody z tytułu wynajmu	347.350	279.912	122.101	94.299
Przychody z tytułu usług	123.190	93.922	42.133	31.933
Przychody z tytułu sprzedaży domów i gruntów	19.325	1.911	-	-
Koszty usług	(118.724)	(96.380)	(40.541)	(32.102)
Koszty sprzedaży domów i gruntów	(16.328)	(1.639)	-	-
Zysk brutto z działalności operacyjnej	354.813	277.726	123.693	94.130
Koszty sprzedaży	(6.655)	(6.647)	(1.611)	(2.530)
Koszty administracyjne	(24.449)	(44.026)	(7.146)	(11.340)
Zysk/(Strata) z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	134.016	449.447	34.013	233.662
Pozostałe przychody	2.252	4.919	534	1.229
Pozostałe koszty	(18.758)	(10.670)	(7.120)	(4.901)
Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych	441.219	670.749	142.363	310.250
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto	395	(12.026)	(846)	5.730
Przychody finansowe	1.011	516	344	123
Koszty finansowe	(94.029)	(88.338)	(33.618)	(32.767)
Udział w stracie jednostek stowarzyszonych oraz jednostek współzależnych	-	796	-	-
Zysk przed opodatkowaniem	348.596	571.697	108.243	283.336
Podatek dochodowy	(54.507)	(95.074)	(9.744)	(59.129)
Zysk za okres	294.089	476.623	98.499	224.207
Przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	291.291	475.834	97.743	223.269
Akcjonariuszom niekontrolującym	2.798	789	756	938
Zysk na jedną akcję (w PLN)	0,61	1,03	0,20	0,47

Załączone dodatkowe noty objaśniające stanowią 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 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2017 <i>(niebadane)</i>
Zysk za okres	294.089	476.623	98.499	224.207
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-	-	-
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	(4.661)	4.484	1.417	219
Podatek dochodowy	943	(922)	(378)	(112)
Zysk/(strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających	(3.718)	3.562	1.039	107
Różnice kursowe z przeliczenia transakcji zagranicznych	90.553	(85.636)	(86.725)	68.810
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	86.835	(82.074)	(85.686)	68.917
Całkowity zysk/(strata) za okres	380.924	394.549	12.813	293.124
Przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	377.685	394.040	12.477	291.851
Akcjonariuszom niekontrolującym	3.239	509	336	1.273

Załączone dodatkowe noty objaśniające stanowią 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 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem kapitał własny
Saldo na 1 stycznia 2018 roku	47.031	2.320.299	(154.854)	(8.671)	457.809	1.246.669	3.908.283	17.627	3.925.910
Inne całkowite dochody	-	-	-	(3.718)	90.112	-	86.394	441	86.835
Zysk/(strata) za okres zakończony 30 września 2018 roku	-	-	-	-	-	291.291	291.291	2.798	294.089
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	(3.718)	90.112	291.291	377.685	3.239	380.924
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	(155.200)	(155.200)	-	(155.200)
Emisja akcji	1.323	112.220	-	-	-	-	113.543	-	113.543
Saldo na 30 września 2018 roku (niebadane)	48.354	2.432.519	(154.854)	(12.389)	547.921	1.382.760	4.244.311	20.866	4.265.177
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem kapitał własny
Saldo na 1 stycznia 2017 roku	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 roku (niebadane)	47.031	2.320.299	(154.854)	(10.499)	580.450	1.059.308	3.841.735	17.723	3.859.458

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 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 <i>(niebadane)</i>
PRZEPLŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Zysk przed opodatkowaniem	348.596	571.697
Korekty o pozycje:		
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów/ utraty wartości aktywów	9 (134.016)	(449.447)
Udział w stracie (zysku) jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	(796)
Strata / (zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	(395)	12.026
Przychody finansowe	(1.011)	(516)
Koszty finansowe	94.029	88.338
Koszty z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji	(9.502)	8.507
Amortyzacja	1.721	1.309
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	299.422	231.118
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(4.449)	1.655
Zmiana stanu zapasów	15.662	(10.064)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	(11.614)	22.499
Zmiana depozytów od najemców	535	6.378
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(5.435)	(2.159)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	294.121	249.427
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(26.182)	(11.736)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	267.939	237.691
PRZEPLŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne w budowie	(353.851)	(453.717)
Zmniejszenie stanu krótkoterminowych depozytów	66.487	-
Nabycia nieruchomości inwestycyjnych i gruntów	8 (69.908)	(217.844)
Nabycia udziałów w spółkach zależnych	(159.759)	(67.814)
Zwiększenia na rachunkach powierniczych na rzecz zakupu aktywów	1.934	(6.416)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	57.465	13.084
Sprzedaż jednostek zależnych	-	160.171
Nabycie udziałów mniejszościowych	-	(1.502)
Sprzedaż udziałów jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	5.333
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	7.433	8.728
Odsetki otrzymane	246	371
Splata pożyczek udzielonych jednostkom stowarzyszonym i współzależnym	5.529	5.196
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(444.424)	(554.410)

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 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 <i>(niebadane)</i>
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	730.400	526.206
Spłata pożyczek i kredytów długoterminowych	(554.046)	(294.218)
Wyplata dywidendy	1 (41.165)	(34.383)
Odsetki zapłacone	(86.605)	(77.528)
Koszty pozyskania kredytów	(8.215)	(6.557)
Pożyczka udzielona udziałowcowi niekontrolującemu	(39.652)	-
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	(7.900)	427
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	(7.183)	113.947
Różnice kursowe z przeliczenia	9.641	(18.516)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(174.027)	(221.288)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	620.405	662.768
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	446.378	441.480

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

1. Podstawowa działalność

Globe Trade Centre S.A. („Spółka” lub „GTC”) wraz ze swoimi jednostkami zależnymi („Grupa” lub „Grupa GTC”) jest międzynarodową korporacją działającą na rynku nieruchomości. Spółka została zarejestrowana w Warszawie 19 grudnia 1996 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, przy ul. 17 Stycznia 45A. Spółka poprzez swoje jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone posiada udziały w spółkach nieruchomościowych o charakterze komercyjnym i mieszkaniowym w Polsce, Budapeszcie, Bukareszcie oraz w Belgradzie. Ponadto, Spółka prowadzi działalność na terenie Zagrzebia oraz Sofii. W działalności spółek Grupy nie występuje sezonowość.

Głównym akcjonariuszem Spółki na dzień 30 września 2018 roku jest GTC Dutch Holdings B.V., zależna od Lone Star, firma globalna prywatnego kapitału, która jest w posiadaniu 298.575.091 akcji stanowiących 61,75% kapitału akcyjnego Spółki.

Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym:

W dniu 30 lipca 2018 r. GTC otrzymała trzy zawiadomienia o zmianie stanu posiadania akcji Spółki od spółki Lone Star Real Estate Partners III, L.P., LSREF III GTC Investments B.V., oraz od jej podmiotu zależnego GTC Dutch Holdings B.V.

Zgodnie z zawiadomieniami, w dniu 24 lipca 2018 r. spółka LSREF III GTC Investments B.V. wniosła aportem 298.575.091 akcji Spółki (stanowiących 61,75% udziałów w kapitale zakładowym Spółki, oraz dających prawo 61,75% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki) do swojej spółki zależnej GTC Dutch Holdings i w związku z tym, jej bezpośrednio udziały w Spółce spadły do zera.

Na dzień wystawienia zawiadomień, w wyniku powyższych transakcji, spółka GTC Dutch Holdings B.V. bezpośrednio, a spółka Lone Star Real Estate Partners III, L.P., LSREF III GTC Investments B.V. pośrednio, poprzez spółkę GTC Dutch Holdings B.V., posiada 298.575.091 akcji Spółki (stanowiących 61,75% udziałów w kapitale zakładowym Spółki, oraz dających prawo 61,75% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki).

Zakończenie inwestycji

W marcu 2018 r. Grupa GTC zakończyła renowację dwóch biurowców (Green Heart) w Belgradzie.

W czerwcu 2018 r. Grupa GTC zakończyła budowę biurowca White House na Węgrzech.

Emisja obligacji i refinansowanie

W grudniu 2017 Grupa refinansowała galerię handlową Avenue Mall. Suma pożyczki wyniosła 209,1 mln PLN (50 mln EUR). Wpływy z transakcji spółka otrzymała w styczniu 2018.

W marcu 2018 roku Spółka wyemitowała 3-letnie obligacje, denominowane w euro, notowane na GPW, na łączną kwotę w wysokości 86,1 mln PLN (20,5 mln EUR).

W kwietniu 2018 Grupa refinansowała biurowiec Business Park w Belgradzie. Suma pożyczki wyniosła 101 mln PLN (24 mln EUR).

W czerwcu 2018 Grupa refinansowała biurowiec BBC w Belgradzie. Suma pożyczki wyniosła 97 mln PLN (23 mln EUR).

W sierpniu 2018 Globis Wrocław and Santander Bank podpisały nową umowę pożyczki.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

1. Podstawowa działalność (ciąg dalszy)

Nabycie

31 maja 2018 r. Grupa nabyła spółkę zależną w Bulgarii, która jest właścicielem centrum handlowego Mall of Sofia i sąsiadującego biurowca w Sofii. Mall of Sofia zapewnia 22.400 mkw powierzchni handlowej oraz 10.300 mkw powierzchni biurowej.

Cena zakupu udziałów wyniosła 39 mln EUR. Jednocześnie spółka zależna w Bulgarii zawarła umowę pożyczki z OTP BANK PLC i DSK BANK EAD. Banki udzieliły pożyczki związanej z Mall of Sofia w wysokości 61,4 mln EUR.

We wrześniu 2018 Grupa nabyła działkę i stary budynek biurowy sąsiadujący z biurowcem Centre Point w Bukareszcie za łączną kwotę 70,12 mln PLN (16,5 mln EURO). Budynek biurowy ma 6.000 m kw. powierzchni najmu. Grupa planuje zburzyć istniejący budynek i wybudować budynek biurowy o powierzchni najmu 35 500 mkw.

Dystrybucja dywidendy

W maju 2018 r. Akcjonariusze Spółki podjęli uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy w wysokości 155,2 mln PLN (36,2 mln EUR) i umożliwili akcjonariuszom Spółki wybranie dywidendy w formie nowo wyemitowanych akcji zamiast gotówki.

W czerwcu 2018 r. Spółka wyemitowała 13.233.492 Akcji Serii M na rzecz akcjonariuszy Spółki, którzy wybrali dywidendę w formie objęcia nowych akcji w kwocie 113,5 mln PLN (26,5 mln EUR), a wypłaciła dywidendę w wysokości 41,7 mln PLN (9,7 mln EUR) pozostałym akcjonariuszom.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończone 30 września 2018 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 przyjętych przez Unię Europejską. Grupa jest świadoma faktu, że MSSF 16 który ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku, został już zatwierdzony przez Unię Europejską. Grupa obecnie jest w trakcie analizy ilościowego i jakościowego wpływu na Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy.

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 2017 roku opublikowanym dnia 21 marca 2018 roku. Śródroczny wynik finansowy nie jest wyznacznikiem dla określenia wyniku finansowego Grupy za cały rok obrotowy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy jest prezentowane w PLN, natomiast EUR jest walutą funkcjonalną Grupy. Dla każdej spółki, Grupa określa walutę funkcjonalną i elementy zawarte w sprawozdaniach finansowych każdej ze spółek są wyceniane w walucie funkcjonalnej.

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, poza składnikami kapitałów własnych, zostały przeliczone kursem z dnia bilansowego, natomiast pozycje rachunku zysków i strat – średnim kursem za okres. Powstałe różnice są odnoszone na kapitał i wykazywane oddzielnie jako „Różnice kursowe z przeliczenia transakcji zagranicznych” bez wpływu na wynik za bieżący okres.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, nie stwierdzono okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę.

3. Istotne zasady rachunkowości oraz nowe standardy, interpretacje, nowelizacje przyjęte przez Grupę

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku (nota 7 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2017 rok), z wyjątkiem wdrożenia nowych standardów, które weszły w życie 1 stycznia 2018. Grupa nie przyjęła wcześniej niż to wymagane żadnych innych standardów, interpretacji, ani nowelizacji, które zostały wydane, lecz nie weszły w życie. Nie dokonano zmian danych porównawczych, ani korekt błędów.

Standardy opublikowane, mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później

Grupa zastosowała, po raz pierwszy, MSSF 15 Przychody z umów z klientami oraz MSSF 9 Instrumenty Finansowe. Wpływ wdrożenia tych standardów został opisany poniżej. Kilka nowelizacji oraz interpretacji zostało zastosowanych po raz pierwszy w 2018 roku, jednak nie mają one wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

- MSSF 15 *Przychody z umów z klientami*, został opublikowany w maju 2014 roku, a następnie zmieniony w kwietniu 2016 roku i wprowadza pięciostopniowy model ujmowania przychodów z umów z klientami. Standard zastąpił MSR 18 *Przychody*, MSR 11 *Umowy o usługę budowlaną* oraz szereg interpretacji związanych z przychodami. Zgodnie z MSSF 15 przychody są ujmowane w kwocie, która odzwierciedla wynagrodzenie, do którego jednostka spodziewa się mieć prawo w zamian za przekazanie towarów lub usług klientowi. Grupa nie odnotowała istotnego wpływu przyjęcia MSSF 15 na sprawozdanie finansowe. Jednak MSSF 15 nie wpłynął na ujęcie przychodów z tytułu leasingu, ponieważ jest to nadal przedmiotem MSR 17 Leasing.
- MSSF 9 *Instrumenty Finansowe*, w lipcu 2014 roku Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała ostateczną wersję Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej 9 Instrumenty Finansowe („IFRS 9”). IFRS 9 obejmuje wszystkie trzy aspekty rachunkowości instrumentów finansowych: klasyfikację i wycenę, utratę wartości i rachunkowość zabezpieczeń.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

3. Istotne zasady rachunkowości oraz nowe standardy, interpretacje, nowelizacje przyjęte przez Grupę (ciąg dalszy)

- Grupa przeprowadziła ocenę wpływu wdrożenia MSSF 9 na zasady (politykę) rachunkowości stosowane przez Grupę w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych. Grupa przyjęła nowy standard w wymaganym terminie wejścia w życie i nie zmieniła informacji porównawczej. Grupa nie odnotowała istotnego wpływu na sprawozdanie z sytuacji finansowej i kapitał własny Grupy.

Standardy opublikowane, które nie weszły jeszcze w życie

- MSSF 14 *Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe* (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony;
- MSSF 16 *Leasing* (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku 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 *Wcześniejsze spłaty z ujemną rekompensatą* (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – 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;
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017* (opublikowano dnia 12 grudnia 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 19 *Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu* (opublikowano dnia 7 lutego 2018 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 Odniesień do Założeń Konceptyjnych zawartych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej* (opublikowano dnia 29 marca 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później.

3. Istotne zasady rachunkowości oraz nowe standardy, interpretacje, nowelizacje przyjęte przez Grupę (ciąg dalszy)

- Zmiana do MSSF 3 *Połączenia jednostek* (opublikowano 22 października 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później;
- Zmiany do MSR 1 i MSR 8: *Definicja istotności* (opublikowano dnia 31 października 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

4. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

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

Spółki zależne

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
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 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 Wilanów 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. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Jowett Sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd. ("GTC Hungary")	GTC S.A.	Węgry	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 I.Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral II Hungary. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
River Loft Apartmanok Ltd. (1)	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
SASAD Resort Kft. ("Sasad")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Albertfalva Üzletközpont Kft. ("formerly Szeremi Gate")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Metro Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Kompakt Land Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC White House Kft. ("formerly GTC Renaissance Plaza Kft.")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
VRK Tower Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Amarantan Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Real Estate Vinohrady s.r.o. (2)	GTC S.A.	Słowacja	-	100%

(1) W trakcie likwidacji

(2) Zlikwidowane

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

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

Spółki zależne

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
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 Matrix d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
GTC Seven Gardens d.o.o. (2)	GTC S.A.	Chorwacja	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. (1)	GTC S.A.	Holandia	-	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") (1)	GTC S.A.	Holandia	-	100%
Cascade Building S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate Bucharest S.R.L.	BCG	Rumunia	100%	100%
Mablethompe Investitii S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Venus Commercial Center S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Beaufort Invest S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Fajos S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate S.R.L.	BCG	Rumunia	100%	100%
City Rose Park SRL (previously Complexul Residential Colentina S.R.L.)	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Operetico Enterprises Ltd. (1)	GTC S.A.	Cypr	-	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) Zlikwidowane

(2) Utworzona

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

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

Spółki zależne

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
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%
Dorado 1 EOOD (3)	GTC S.A.	Bułgaria	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%	100%
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC S.A.	Cypr	100%	100%
Europort Ukraine Holdings 1 LLC	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%
Europort Ukraine Holdings 2 LLC (1)	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	-	100%
Europort Ukraine LL	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%
Europort Project Ukraine 1 LLC	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Yatelsis Viborgskaya Limited of Nicosia ("YVL") (4)	GTC S.A.	Cypr	-	50%
CID Holding S.A. ("CID") (2)	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%

(1) Zlikwidowane

(2) W trakcie likwidacji

(3) Nabyte

(4) Sprzedane

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

5. Analiza segmentowa

Segmenty operacyjne są agregowane do segmentów sprawozdawczych, biorąc pod uwagę charakter działalności, rynki operacyjne i inne czynniki. GTC działa na czterech kluczowych rynkach: w Polsce, Budapeszcie, Bukareszcie i Belgradzie. Ponadto GTC działa w Zagrzebiu, a od września 2017 roku swoją działalność w Bułgarii prowadzi wyłącznie w Sofii.

Obecne segmenty operacyjne są podzielone na strefy geograficzne, które odzwierciedlają aktualny charakter struktury sprawozdawczości zarządczej.

- a. Polska
- b. Belgrad
- c. Budapeszt
- d. Bukareszt
- e. Zagrzeb
- f. Sofia
- g. Pozostałe

W poprzednim roku segmenty były prezentowane następująco: Polska, Belgrad, Budapeszt, Bukareszt, Zagrzeb, Bułgaria i pozostałe. Po przejęciu Mall of Sofia (nota 1) oraz sprzedaży innych centrów handlowych w Bułgarii, Zarząd zdecydował zaprezentować Sofię jako osobny segment.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

5. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową za okresy dziewięciu miesięcy zakończone dnia 30 września 2018 roku i 30 września 2017 roku:

Portfolio	30 września 2018 roku			30 września 2017 roku		
	Przychody	Koszty	Marża brutto	Przychody	Koszty	Marża brutto
Polska	255.813	(80.230)	175.583	168.471	(44.719)	124.022
Belgrad	62.326	(13.438)	48.888	46.419	(11.139)	35.280
Budapeszt	68.365	(15.962)	52.403	65.207	(15.831)	49.376
Bukareszt	55.233	(11.534)	43.699	49.291	(11.433)	37.858
Zagrzeb	34.682	(11.389)	23.293	33.941	(10.802)	23.139
Sofia (*)	13.446	(2.499)	10.947	-	-	-
Inne(*)	-	-	-	12.146	(4.095)	8.051
Razem	489.865	(135.052)	354.813	375.745	(98.019)	277.726

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową za okresy trzech miesięcy zakończone dnia 30 września 2018 roku i 30 września 2017 roku:

Portfolio	30 września 2018 roku			30 września 2017 roku		
	Przychody	Koszty	Marża brutto	Przychody	Koszty	Marża brutto
Polska	79.198	(20.254)	58.944	59.314	(15.523)	43.791
Belgrad	20.898	(4.168)	16.730	17.214	(3.942)	13.271
Budapeszt	23.480	(6.050)	17.430	21.736	(5.113)	16.622
Bukareszt	18.976	(4.067)	14.909	16.660	(4.006)	12.654
Zagrzeb	11.596	(3.972)	7.624	11.308	(3.517)	7.792
Sofia(*)	10.086	(2.030)	8.056	-	-	-
Inne(*)	-	-	-	-	-	-
Razem	164.234	(40.541)	123.693	126.232	(32.102)	94.130

(*) Przychody w 2018 roku dotyczą Mall of Sofia, które zostało nabyte w dniu 31 maja 2018 r. (nota 1). Przychód w 2017 r. dotyczy centrów handlowych w Starej Zagorze i Burgas, które zostały sprzedane w kwietniu 2017.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

5. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)

Analiza segmentowa aktywów i pasywów na dzień 30 września 2018 roku została przedstawiona w tabeli poniżej:

	Nieruchomości	Środki pieniężne i depozyty	Inne	Aktywa razem	Kredyty i obligacje	Rezerwa z tytułu podatku odroczo-nego	Inne	Pasywa razem
Polska	4.305.400	161.225	29.093	4.495.718	2.221.431	307.314	85.334	2.614.079
Belgrad	1.420.693	42.402	10.969	1.474.064	543.997	63.362	52.991	660.350
Budapeszt	1.471.997	65.053	20.208	1.557.258	488.618	47.131	68.817	604.566
Bukareszt	951.083	62.311	8.667	1.022.061	472.720	51.197	34.030	557.947
Zagrzeb	553.146	24.492	43.880	621.518	207.163	70.777	25.983	303.923
Sofia (*)	520.321	14.044	4.643	539.008	259.812	29.588	10.093	299.493
Inne	46.426	47	60	46.533	-	-	5.057	5.057
Nieprzydzielone	-	251.897	2.522	254.419	651.791	27.286	20.910	699.987
	9.269.066	621.471	120.042	10.010.579	4.845.532	596.655	303.215	5.745.402

(*) 31 maja 2018, Grupa nabyła Mall of Sofia (nota 1).

Analiza segmentowa aktywów i pasywów na dzień 31 grudnia 2017 roku została przedstawiona w tabeli poniżej:

	Nieruchomości	Środki pieniężne i depozyty	Inne	Aktywa razem	Kredyty i obligacje	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	Inne	Pasywa razem
Polska	4.228.634	349.088	31.486	4.609.208	2.208.663	293.677	166.296	2.668.636
Belgrad	1.152.078	31.090	8.917	1.192.085	309.026	60.240	55.594	424.860
Budapeszt	1.245.318	59.652	12.087	1.317.057	482.894	38.606	29.342	550.842
Bukareszt	933.694	48.975	8.363	991.032	472.396	49.400	32.149	553.945
Zagrzeb	508.558	17.013	5.022	530.593	53.433	67.064	19.261	139.758
Sofia	71.856	1.114	3.041	76.011	-	-	1.397	1.397
Inne	45.079	154	25	45.258	-	-	4.926	4.926
Nieprzydzielone	-	333.359	8.842	342.201	786.654	15.825	30.692	833.171
	8.185.217	840.445	77.783	9.103.445	4.313.066	524.812	339.657	5.177.535

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

6. Koszty administracyjne

Koszty administracyjne za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 r. oraz 30 września 2018 r. obejmują następujące kwoty:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2017
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Koszty administracyjne	33.951	35.519	10.848	12.292
Koszty (przychody) z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji	(9.502)	8.507	(3.702)	(952)
	24.449	44.026	7.146	11.340

7. Otrzymane zaliczki

Otrzymane zaliczki składają się z następujących pozycji:

	30 września 2018	31 grudnia 2017
	(niebadane)	(badane)
Sprzedaż jednostek mieszkalnych w ramach projektu	-	7.374
Sprzedaż gruntów pod nieruchomości inwestycyjne	19.136	12.692
Przychody z tytułu wynajmu otrzymane z góry	4.698	8.509
	23.834	28.575

8. 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 2018	31 grudnia 2017
	(niebadane)	(badane)
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	7.953.138	6.878.577
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	630.650	618.962
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	591.239	580.831
Razem	9.175.027	8.078.370

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych w okresach zakończonych dnia 30 września 2018 roku (niebadane) oraz 31 grudnia 2017 roku (badane) kształtowały się następująco:

	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2017 roku	4.249.916	2.849.166	7.099.082
Reklasyfikacja po ukończeniu (Galeria Polnocna i Artico)	1.525.072	(1.525.072)	-
Skapitalizowane wydatki	85.625	619.387	705.012
Zakup ukończonych budynków	-	156.922	156.922
Zakup działek	-	121.452	121.452
Zakup jednostek zależnych posiadających grunty	40.741	53.220	93.961
Aktualizacja wartości godziwej / trwała utrata wartości	143.796	487.189	630.985
Sprzedaż gruntu	-	(7.353)	(7.353)
Klasyfikacja jako aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	(18.461)	(18.461)
Sprzedaż jednostek zależnych	-	(263.971)	(263.971)
Klasyfikacja jako aktywa trwałe	(4.317)	-	(4.317)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(279.611)	(155.331)	(434.942)
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2017 roku	5.761.222	2.317.148	8.078.370
Reklasyfikacja po ukończeniu (White House)	128.766	(128.766)	-
Skapitalizowane wydatki	129.981	210.823	340.804
Nabycia nieruchomości inwestycyjnych i gruntów	28.894	41.014	69.908
Zakup jednostek zależnych posiadających ukończone aktywa (*)	-	409.667	409.667
Aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	2.958	130.296	133.254
Sprzedaż gruntów	-	(32.408)	(32.408)
Przeklasyfikowane do pozycji „aktywa przeznaczone do sprzedaży”	-	(15.154)	(15.154)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	131.278	59.308	190.586
Wartość bilansowa na 30 września 2018 roku	6.183.099	2.991.928	9.175.027

(*) Mall of Sofia

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Aktualizacja wartości godziwej oraz utrata wartości kształtowały się następująco:

	Okres dziewięciu miesiący zakończony 30 września 2018	Okres dziewięciu miesiący zakończony 30 września 2017	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2017
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Aktualizacja wartości godziwej ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	(13.286)	50.900	(9.158)	(7.132)
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości w budowie	138.737	396.221	43.171	246.242
Odwroćenie utraty wartości/(Utrata wartości)	8.565	(1.449)	-	(5.448)
Razem aktualizacja wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	134.016	445.672	34.013	233.662
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	6.018	-	-
Utrata wartości gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	-	(2.243)	-	-
Razem	134.016	449.447	34.013	233.662

Założenia użyte przy wycenach ukończonych aktywów na dzień 30 września 2018 roku (niebadane) przedstawiono poniżej:

Kraj	Wartość księgową	GLA w tysiącach	Poziom wynajęcia	Aktualna stawka czynszu	ERV	Poziom wartości godziwej
	PLN tys.	mkw	%	PLN/mkw	PLN/mkw	
Polska (handlowy)	2.230.526	113	94%	89,2	92,2	2
Polska (biurowy)	1.845.535	212	89%	60,3	59,9	2
Belgrad (biurowy)	902.466	97	94%	68,0	68,8	3
Budapeszt (biurowy)	1.270.929	147	94%	52,7	58,2	2
Bukareszt (biurowy)	836.109	67	96%	79,5	80,7	2
Zagrzeb (handlowy)	447.694	34	100%	88,8	86,3	2
Sofia (handlowy)	419.879	33	98%	84,6	85,4	3
Razem	7.953.138	703	93%	69,3	70,5	

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Założenia użyte przy wycenach ukończonych aktywów na dzień 31 grudnia 2017 roku przedstawiono poniżej:

Kraj	Wartość księgowa	GLA w tysiącach	Poziom wynajęcia	Aktualna stawka czynszu	ERV	Poziom wartości godziwej
	PLN tys.	mkw	%	PLN/mkw	PLN/mkw	
Polska (handlowy)	2.196.813	113	93%	87,7	92,8	2
Polska (biurowy)	1.793.399	212	89%	60,5	59,6	2
Belgrad (biurowy)	680.612	76	97%	69,8	69,0	3
Budapeszt (biurowy)	954.573	119	98%	51,5	56,6	2
Bukareszt (biurowy)	816.437	67	97%	78,3	75,8	2
Zagrzeb (handlowy)	436.743	34	99%	88,6	88,6	2
Razem	6.878.577	621	94%	68,5	69,4	

Informacje dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 30 września 2018 roku zostały zaprezentowane poniżej:

	Wartość księgowa	Szacowana powierzchnia (GLA)
	PLN w tys.	Mkw
Belgrad (Ada, GreenHeart N 1-3 (*))	491.339	58
Sofia (ABC I and ABC II)	100.441	16
Zagrzeb (Matrix)	38.870	10
Razem	630.650	84

(*) Projekt składa się z 5 budynków. Przebudowa dwóch budynków o całkowitym GLA w wysokości 22 tys. m2 została zakończona w 1 kwartale 2018.

Informacje dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 31 grudnia 2017 roku zostały zaprezentowane poniżej:

	Wartość księgowa	Szacowana powierzchnia (GLA)
	PLN tys.	Mkw
Belgrad (Ada, GreenHeart)	445.370	80
Budapeszt (White House)	126.378	22
Sofia (ABC I)	36.937	16
Zagrzeb (Matrix)	10.277	10
Razem	618.962	128

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Informacje dotyczące gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną na dzień 30 września 2018 i 31 grudnia 2017 przedstawiono poniżej:

Informacje dotyczące wartości księgowej gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną na dzień 30 września 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku przedstawiono poniżej:

	30 września 2018	31 grudnia 2017
	<i>(niebadane)</i>	<i>(badane)</i>
Polska	167.179	138.122
Serbia	23.390	22.748
Węgry	162.843	111.242
Rumunia	53.674	46.681
Bułgaria	-	26.619
Chorwacja	64.498	59.560
Razem	471.584	404.972

Informacje dotyczące wartości księgowej gruntów przeznaczonych pod nieruchomości inwestycyjne (w perspektywie długoterminowej) na dzień 30 września 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku zostały zaprezentowane poniżej:

	30 września 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
	<i>(niebadane)</i>	<i>(badane)</i>
Polska	52.294	74.993
Węgry	33.744	35.036
Rumunia	16.377	41.046
Bułgaria	7.689	15.808
Ukraina	9.551	8.976
Razem	119.655	175.859
Łączna suma	591.239	580.831

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

9. Zapasy i grunty przeznaczone pod budowę mieszkaniową

Zmiany stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod budowę mieszkaniową w okresie zakończonym 30 września 2018 roku (niebadany) kształtował się następująco:

	Zapasy	Grunty pod budowę mieszkaniową	Razem
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2017 roku	23.691	60.879	84.570
Koszty budowy	12.411	-	12.411
Odpis z tytułu trwałej utraty wartości	-	(4.526)	(4.526)
Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych	(19.223)	-	(19.223)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(1.217)	(3.391)	(4.608)
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2017 roku	15.662	52.962	68.624
Koszty budowy	480	-	480
Odpis z tytułu trwałej utraty wartości	-	-	-
Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych	(16.438)	-	(16.438)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	296	1.276	1.572
Wartość bilansowa na 30 września 2018 roku	-	54.238	54.238

10. Udział mniejszościowy

W dniu 5 grudnia 2017 r. Zagrebacka Bank zgodził się na refinansowanie Avenue Mall (Zagrzeb) kredytem inwestycyjnym. Z całej kwoty kredytu, 39,3 mln PLN (9,4 mln EUR) zostało przyznane przez spółkę zależną GTC, która posiada Avenue Mall (Euro Structor d.o.o.) na rzecz udziałowca niekontrolującego („NCI”). Pożyczka jest oprocentowana według stopy 3-miesięcznego EURIBOR (ale nie mniej niż zero) plus 2,6% p.p. Oprocentowanie jest naliczane do daty ostatecznej spłaty. Kwota główna pożyczki i odsetki zostaną spłacone do 30 listopada 2022 r. W przypadku podjęcia przez Euro Structor uchwały o wypłacie dywidendy, Euro Structor ma prawo do potrącenia dywidendy z tytułu niespłaconego kredytu. W przypadku, jeżeli NCI sprzeda swój udział w Euro Structor, pożyczka będzie podlegać spłacie w momencie sprzedaży.

Podsumowana informacja finansowa istotnych udziałów mniejszościowych na dzień 30 września 2018 roku (niebadane) została przedstawiona poniżej:

	Avenue Mall	Pozostałe projekty	Razem
NCI w kapitale	98.473	(77.607)	20.866
Pożyczki otrzymane od NCI	-	41.415	41.415
Pożyczki udzielone NCI	(40.890)	-	(40.890)
Razem na 30 września 2018	57.583	(36.192)	21.391
Udział NCI w zysku (stracie)	4.823	(2.025)	2.798

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

11. Depozyty krótkoterminowe

Lokaty krótkoterminowe obejmują depozyty związane z umowami kredytowymi, instrumentami pochodnymi i innymi zobowiązaniami kontraktowymi i mogą być wykorzystywane tylko w przypadku pewnych działań operacyjnych określonych w odpowiednich umowach.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. kwota 66,5 mln PLN (15,6 mln EUR) została zapłacona w związku ze zobowiązaniami umownymi w galerii handlowej Galeria Północna.

12. Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 30 września 2018 roku aktywa przenaczone do sprzedaży składały się z części działki w Bukareszcie w Rumunii (Petricani).

13. VAT i inne należności z tytułu podatków

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

14. Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania

Na dzień 30 września 2018 r. kwota 174 mln PLN zobowiązań i rezerw z tytułu dostaw i usług handlowych dotyczy zobowiązań z tytułu działalności inwestycyjnej. Spółka planuje, że środki te będą finansowane głównie przez kredyty długoterminowe (na dzień 31 grudnia 2017 r. wyniosły 171 mln PLN).

Zmiany w zobowiązaniach handlowych i pozostałych zobowiązaniach w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 roku (niebadane) oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2017 (badane) roku przedstawiają się następująco:

Saldo na dzień 1 stycznia 2017	(162.533)
Obciążenia związane z działalnością inwestycyjną	(60.888)
Obciążenia związane ze sprzedażą spółek zależnych	5.505
Obciążenia związane z działalnością operacyjną	(2.176)
Obciążenia związane z działalnością finansową	(1.052)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	10.493
Saldo na dzień 31 grudnia 2017	(210.651)
Obciążenia związane z działalnością inwestycyjną	(87)
Obciążenia związane z zakupem spółek zależnych	2.109
Obciążenia związane z działalnością operacyjną	3.696
Obciążenia związane z działalnością finansową	32
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(5.044)
Saldo na dzień 30 września 2018	(209.945)

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

15. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje

	30 września 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Obligacje seria 2017-2018	-	99.034
Obligacje seria 2018-2019	66.873	203.841
Obligacje seria 1019	124.858	120.785
Schuldschein seria 1219	65.378	62.660
Obligacje seria 0320	80.507	77.891
Obligacje seria 0620	172.753	167.128
Obligacje seria 1220	43.589	42.197
Obligacje seria 0321	87.760	-
Kredyt OTP (GTC)	10.076	19.678
Kredyt WBK (Globis Poznań)	64.955	64.978
Kredyt WBK (Korona Business Park)	192.662	192.516
Kredyt PKO BP (Pixel)	88.615	88.657
Kredyt Pekao (Globis Wrocław)	-	96.377
Kredyt WBK (Globis Wrocław)	97.930	-
Kredyt ING (Nothus and Zephirus)	81.310	84.069
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	46.157	46.147
Kredyt Pekao (Sterlinga)	69.704	69.717
Kredyt Pekao (Neptun)	87.893	87.906
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	837.852	833.780
Kredyt mBank (Artico)	55.579	54.180
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	378.259	380.286
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	125.463	125.427
Kredyt ING (Francuska)	95.048	94.508
Kredyt OTP (Centre Point)	181.735	183.732
Kredyt CIB (Metro)	67.599	69.333
Kredyt Erste (Spiral)	97.252	103.401
Kredyt Erste (White House)	33.761	20.091
Kredyt OTP (Duna)	108.272	109.457
Kredyt Erste (GTC House)	50.885	52.132
Kredyt Erste (19 Avenue)	101.433	95.839
Kredyt Societe General (BBC)	97.375	
Kredyt Intesa Bank (Green Heart)	112.995	54.743
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	112.680	113.832
Kredyt Intesa Bank (Ada)	68.629	-
Kredyt Erste (Citygate)	337.210	338.665
Kredyt Transilvania (Cascade)	19.956	20.237
Kredyt Alpha Bank (Premium)	74.139	75.602
Kredyt OTP (Mall of Sofia)	257.125	-
Kredyt UniCredit (ABC)	2.687	-
Kredyt Zagrabecka Banka (Avenue Mall)	207.163	51.352
Pożyczki od udziałowców niekontrolujących w spółkach zależnych	41.415	41.642
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(30.647)	(28.754)
	4.814.885	4.313.066

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

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

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

	30 września 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Krótkoterminowa część:		
Obligacje seria 2017-2018	-	99.034
Obligacje seria 2018-2019	66.873	137.173
Obligacje seria 1019	1.931	751
Schuldschein seria 1219	1.307	96
Obligacje seria 0320	1.495	738
Obligacje seria 0620	1.897	292
Obligacje seria 1220	431	54
Obligacje seria 0321	222	-
Kredyt OTP (GTC)	10.076	13.117
Kredyt WBK (Globis Poznań)	64.955	2.064
Kredyt WBK (Korona Business Park)	5.959	5.843
Kredyt PKO BP (Pixel)	2.892	2.832
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	3.972	3.887
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	15.087	14.581
Kredyt Pekao (Globis Wrocław)	-	96.377
Kredyt WBK (Globis Wrocław)	2.960	-
Kredyt ING (Nothus and Zepirus)	81.310	45.146
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	1.461	1.431
Kredyt Pekao (Sterlinga)	2.242	2.198
Kredyt Pekao (Neptun)	2.828	2.774
Kredyt mBank (Artico)	1.794	-
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	21.357	20.855
Kredyt ING (Francuska)	2.307	2.260
Kredyt OTP (Centre Point)	8.658	8.379
Kredyt Erste (White House)	1.324	501
Kredyt OTP (Duna)	5.160	4.993
Kredyt CIB (Metro)	4.711	4.455
Kredyt Erste (Spiral)	5.929	5.823
Kredyt Erste (GTC House)	3.336	3.257
Kredyt Erste (19 Avenue)	4.246	3.896
Kredyt Intesa Bank (Green Heart)	2.695	2.920
Kredyt Societe General (BBC)	3.438	-
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	5.472	5.076
Kredyt Intesa Bank (Ada)	859	-
Kredyt OTP (Mall of Sofia)	10.495	
Kredyt Zagrzebska Banka (Avenue Mall)	8.543	18.577
Kredyt Alpha Bank (Premium)	4.378	4.275
Kredyt Transilvania (Cascade)	1.025	1.001
Kredyt Erste (City Gate)	13.053	12.467
	376.678	527.123

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

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

	30 września 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Długoterminowa część:		
Obligacje seria 2018-2019	-	66.668
Obligacje seria 1019	122.927	120.034
Schuldschein seria 1219	64.071	62.564
Obligacje seria 0320	79.012	77.153
Obligacje seria 0620	170.856	166.836
Obligacje seria 1220	43.158	42.143
Obligacje seria 0321	87.538	-
Kredyt OTP (GTC)	-	6.561
Kredyt WBK (Globis Poznań)	-	62.914
Kredyt WBK (Korona Business Park)	186.703	186.673
Kredyt PKO BP (Pixel)	85.723	85.825
Kredyt WBK (Globis Wrocław)	94.970	-
Kredyt ING (Nothus and Zephirus)	-	38.923
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	44.696	44.716
Kredyt Pekao (Sterlinga)	67.462	85.132
Kredyt Pekao (Neptun)	85.065	67.519
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	816.495	812.925
Kredyt mBank (Artico)	53.785	54.180
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	363.172	365.705
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	121.491	121.540
Kredyt ING (Francuska)	92.741	92.248
Kredyt OTP (Centre Point)	173.077	175.353
Kredyt CIB (Metro)	62.888	64.878
Kredyt OTP (Duna)	103.112	104.464
Kredyt Erste (Spiral)	91.323	97.578
Kredyt Erste (White House)	32.437	19.590
Kredyt Erste (GTC House)	47.549	48.875
Kredyt Erste (19 Avenue)	97.187	91.943
Kredyt Intesa Bank (Green Heart)	110.300	51.823
Kredyt Intesa Bank (Ada)	67.770	-
Kredyt Societe General (BBC)	93.937	-
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	107.208	108.756
Kredyt Erste (City Gate)	324.157	326.198
Kredyt Transilvania (Cascade)	18.931	19.236
Kredyt Alpha Bank (Premium)	69.761	71.327
Kredyt OTP (Mall of Sofia)	246.630	-
Kredyt UniCredit (ABC)	2.687	-
Kredyt Zagrebecka Banka (Avenue Mall)	198.620	32.775
Pożyczki od udziałów niekontrolujących w spółkach zależnych	41.415	41.642
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(30.647)	(28.754)
	4.438.207	3.785.943

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

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

W umowach finansowania zawartych z bankami, Spółka zobowiązuje się do dotrzymania określonych warunków kredytowych wymaganych tymi umowami; główne warunki to: utrzymanie wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (Loan-to-Value, „LTV”) i wskaźnika Obsługi Zadłużenia (Debt Service Coverage Ratio) przez spółkę będącą właścicielem projektu.

Ponadto, wszystkie nieruchomości inwestycyjne i nieruchomości inwestycyjne w budowie, które były finansowane przez pożyczkodawcę zostały zastawione w celu zabezpieczenia długoterminowych kredytów od banków. O ile nie zaznaczono inaczej, wartość godziwa zastawionych aktywów przekracza wartość bilansową powiązanych pożyczek.

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

	30 września 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Pierwszy rok	495	626
Drugi rok	1.029	655
Trzeci rok	824	1.001
Czwarty rok	598	776
Piąty rok	927	275
Kolejne okresy	1.397	1.393
	<u>5.270</u>	<u>4.726</u>

16. Podatki

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

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

17. Kapitał własny i rezerwy

Kapitał podstawowy

Na dzień 30 września 2018 roku struktura akcji Spółki przedstawia się następująco:

Liczba akcji	Seria	Łączna wartość	Łączna wartość nominalna
		nominalna	
		w PLN	w Euro
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
13.233.492	M	1.323.349	309.049
483.536.996		48.353.699	10.960.144

Akcjonariusze posiadający na dzień 30 września 2018 roku powyżej 5% wszystkich akcji to:

- GTC Dutch Holdings B.V.
- OFE PZU
- OFE AVIVA BZ WBK

Akcje fantomowe

Określeni członkowie kluczowej kadry kierowniczej Spółki są uprawnieni do otrzymania określonych płatności gotówkowych wynikające z posiadanych akcji fantomowych („phantom shares”).

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

Cena wykonania (PLN)	Zablokowane	Nabyte	Liczba wyemitowanych akcji
6,48	3.552.400	5.568.800	9.121.200
7,39	100.000	50.000	150.000
9,33	135.000	-	135.000
Total	3.787.400	5.618.800	9.406.200

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

17. Kapitał własny i rezerwy (ciąg dalszy)

Na dzień 30 września 2018 roku wyemitowane akcje fantomowe prezentowały się następująco:

Rok wykonania	Liczba wyemitowanych akcji
2019	460.800
2020	150.000
2021	7.547.400
2022	1.248.000
Razem	9.406.200

18. Zysk na jedną akcję

Podstawowy zysk na jedną akcję przedstawiał się następująco:

	Okres 9 miesiący zakończony 30 września 2018	Okres 9 miesiący zakończony 30 września 2017	Okres 3 miesiący zakończony 30 września 2018	Okres 3 miesiący zakończony 30 września 2017
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Zysk okresu przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	291.291.000	475.834.000	97.743.000	223.269.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	475.538.732	463.837.462	483.536.996	470.303.504
Zysk na jedną akcję (PLN)	0,61	1,03	0,20	0,47

Na dzień 30 września 2018 roku, 30 czerwca 2017 roku oraz 31 grudnia 2017 roku Spółka nie posiadała instrumentów potencjalnie rozwadniających zysk.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

19. Zdarzenia po dacie bilansowej

W dniu 31 października 2018 r. Grupa w całości spłaciła pożyczkę bankową udzieloną Artico przez mBank w wysokości 13 mln EUR.

20. Data publikacji

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 13 listopada 2018 roku.



Building a better
working world

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

Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Dla Akcjonariuszy i 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 2018 roku, na które składają się: śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2018 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 2018 roku do dnia 30 września 2018 roku oraz dodatkowe noty objaśniające („śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie i przedstawienie załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*, ogłoszonego w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* („standard”), przyjętym uchwałą nr 2041/37a/2018 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 roku. Przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowość, przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania, przyjętymi uchwałą nr 2041/37a/2018 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 roku i na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.



Building a better
working world

Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*, ogłoszonego w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

W dniu 13 listopada 2018 roku wydaliśmy również raport z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. za analogiczny okres, sporządzonego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*, w euro, jako walucie prezentacyjnej.

Warszawa, dnia 13 listopada 2018 roku

Kluczowy Biegły Rewident

Łukasz Jarzynka
biegły rewident
nr w rejestrze: 11959

działający w imieniu:

Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
nr na liście firm audytorskich: 130

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

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA OKRES DZIEWIĘCIU MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2018 ROKU
WRAZ Z RAPORTEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO
REWIDENTA Z PRZEGLĄDU**

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	30 września 2018 (niebadane)	31 grudnia 2017 (badane)
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	6	4.884.705	4.463.347
Rzeczowe aktywa trwałe		1.606	1.743
		4.886.311	4.465.090
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe		1.341	2.311
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		1.008	538
Depozyty krótkoterminowe		3.592	3.278
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		248.305	330.081
		254.246	336.208
AKTYWA RAZEM		5.140.557	4.801.298

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

PASYWA	Nota	30 września 2018 (niebadane)	31 grudnia 2017 (badane)
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	9	48.354	47.031
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		2.432.519	2.320.299
Inne kapitały rezerwowe		(154.854)	(154.854)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(12.389)	(8.671)
Różnice kursowe z przeliczenia		547.921	457.809
Zyski zatrzymane		1.382.760	1.246.669
Kapitał własny razem		4.244.311	3.908.283
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	7	761.172	595.246
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych		14.984	23.958
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8	27.290	15.823
		803.446	635.027
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy		7.987	5.748
Zobowiązania z tytułu podatku VAT		581	989
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	7	84.232	251.251
		92.800	257.988
PASYWA RAZEM		5.140.557	4.801.298

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2017
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Przychody z tytułu zarządzania	13.552	14.027	3.417	4.969
Koszty z tytułu zarządzania	(5.784)	(5.068)	(1.423)	(1.775)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	7.768	8.959	1.994	3.194
Koszty sprzedaży	(1.912)	(2.466)	(595)	(734)
Koszty administracyjne	5 (1.628)	(18.758)	(543)	(2.709)
Pozostałe przychody	64	320	22	12
Pozostałe koszty	11 (11.916)	(5.371)	(2.811)	(2.255)
Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych	(7.624)	(17.316)	(1.933)	(2.492)
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych netto	(13.081)	(7.406)	13.121	(16.294)
Przychody finansowe	69.852	78.876	23.663	23.773
Koszty finansowe	(31.159)	(32.418)	(9.782)	(11.336)
Udział w zysku jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	6 285.393	445.608	69.137	232.127
Zysk przed opodatkowaniem	303.381	467.344	94.206	225.778
Podatek dochodowy	8 (12.090)	8.490	3.537	(2.509)
Zysk/(strata) za okres	291.291	475.834	97.743	223.269
Zysk/(strata) na jedną akcję (w PLN)	10 0,61	1,03	0,20	0,47

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2017
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Zysk/(strata) za okres	291.291	475.834	97.743	223.269
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-	-	-
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	(4.658)	4.484	1.421	219
Podatek dochodowy	940	(922)	(382)	(112)
Zysk/(strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających	(3.718)	3.562	1.039	107
Różnice kursowe z przeliczenia z waluty funkcjonalnej na walutę prezentacji	90.112	(85.356)	(86.305)	68.166
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	86.394	(81.794)	(85.266)	68.273
Łączne całkowite dochody	377.685	394.040	12.477	291.542

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 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 2018 roku	47.031	2.320.299	(154.854)	(8.671)	457.809	1.246.669	3.908.283
Inne całkowite dochody	-	-	-	(3.718)	90.112	-	86.394
Zysk/(strata) za okres zakończony 30 września 2018 roku	-	-	-	-	-	291.291	291.291
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	(3.718)	90.112	291.291	377.685
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	(155.200)	(155.200)
Emisja akcji	1.323	112.220	-	-	-	-	113.543
Saldo na 30 września 2018 roku (niebadane)	48.354	2.432.519	(154.854)	(12.389)	547.921	1.382.760	4.244.311

	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 roku	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 roku (niebadane)	47.031	2.320.299	(154.854)	(10.499)	580.450	1.059.308	3.841.735

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017
	(niebadane)	(niebadane)
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Zysk przed opodatkowaniem	303.381	467.344
Korekty o pozycje:		
Udział w stracie/(zysku) jednostek stowarzyszonych i współzależnych	(285.393)	(445.608)
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	13.081	7.406
Przychody finansowe	(69.852)	(78.876)
Koszty finansowe	31.159	32.418
Strata/(zysk) z płatności w formie akcji własnych	(9.502)	8.507
Amortyzacja	416	375
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	(16.710)	(8.434)
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	565	6.006
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	1.666	(5.135)
Przeływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(14.479)	(7.563)
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	-	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(14.479)	(7.563)
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na środki trwałe	(237)	(436)
Inwestycje w jednostkach zależnych	(42.497)	(128.836)
Otrzymane dywidendy	190.583	25.445
Nabycie jednostek zależnych	(128.644)	(12.842)
Odsetki otrzymane	30.933	23.341
Pożyczki udzielone	(168.642)	(339.717)
Spląty pożyczek	171.926	190.835
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	53.422	(242.210)

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 (niebadane)
PRZEPLĄYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:		
Dywidendy wypłacone	(41.657)	(34.383)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	184.478	292.623
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(241.360)	(138.418)
Odsetki zapłacone	(23.943)	(25.967)
Koszty pozyskania kredytów i pożyczek	(1.288)	(4.430)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	(232)	-
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	(124.002)	89.425
Różnice kursowe z przeliczenia	3.283	(7.876)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(81.776)	(168.224)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	330.081	395.680
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	248.305	227.456

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

1. Podstawowa działalność

Globe Trade Centre S.A. („Spółka” lub „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. GTC poprzez swoje jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone posiada udziały w spółkach nieruchomościowych o charakterze komercyjnym i mieszkaniowym w Polsce, Budapeszcie, Bukareszcie oraz w Belgradzie. Ponadto, Spółka prowadzi działalność na terenie Zagrzebia oraz Sofii. W działalności spółek GTC nie występuje sezonowość.

Głównym akcjonariuszem Spółki jest GTC Dutch Holdings B.V., kontrolowany przez globalną firmę Lone Star, która jest w posiadaniu 298.575.091 akcji stanowiących 61,75% kapitału akcyjnego Spółki według stanu na 30 września 2018 roku.

Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym:

W dniu 30 lipca 2018 r. GTC otrzymała trzy zawiadomienia o zmianie stanu posiadania akcji Spółki od spółki Lone Star Real Estate Partners III, L.P., LSREF III GTC Investments B.V., oraz od jej podmiotu zależnego GTC Dutch Holdings B.V.

Zgodnie z zawiadomieniami, w dniu 24 lipca 2018 r. spółka LSREF III GTC Investments B.V. wniosła aportem 298.575.091 akcji Spółki (stanowiących 61,75% udziałów w kapitale zakładowym Spółki, oraz dających prawo 61,75% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki) do swojej spółki zależnej GTC Dutch Holdings i w związku z tym, jej bezpośrednie udziały w Spółce spadły do zera.

Na dzień wystawienia zawiadomień, w wyniku powyższych transakcji, spółka GTC Dutch Holdings B.V. bezpośrednio, a spółka Lone Star Real Estate Partners III, L.P., LSREF III GTC Investments B.V. pośrednio, poprzez spółkę GTC Dutch Holdings B.V., posiada 298.575.091 akcji Spółki (stanowiących 61,75% udziałów w kapitale zakładowym Spółki, oraz dających prawo 61,75% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki).

Pożyczki i obligacje

W styczniu 2018, Spółka otrzymała pożyczkę od Euro Structor d.o.o w kwocie 91 mln. złotych (22 mln. euro).

W marcu 2018 roku Spółka wyemitowała 3-letnie obligacje, denominowane w euro, notowane na GPW, na łączną kwotę w wysokości 86.1 mln PLN (20.5 mln EUR).

W maju 2018, Spółka otrzymała pożyczkę od DORADO 1 EOOD w kwocie 35,5 mln. PLN (8.4 mln. EUR).

W wrześniu 2018, Spółka otrzymała pożyczkę od Globis Wrocław Sp. z o.o. w kwocie 4,3 mln. złotych.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

1. Podstawowa działalność (ciąg dalszy)

Nabycie

31 maja 2018 r. Spółka nabyła spółkę zależną Dorado 1 EOOD w Bułgarii, która jest właścicielem centrum handlowego Mall of Sofia i sąsiadującego biurowca w Sofii. Mall of Sofia zapewnia 22.400 mkw powierzchni handlowej oraz 10.300 mkw powierzchni biurowej.

Cena zakupu udziałów wyniosła 165 mln PLN (39 mln EUR), z czego 35 mln PLN (8.4 mln EUR) było sfinansowane z pożyczki od Dorado 1 EOOD.

Dystrybucja dywidendy

W maju 2018 r. akcjonariusze Spółki podjęli uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy w wysokości 155,2 mln PLN (36,2 mln EUR) i umożliwili akcjonariuszom Spółki wybranie dywidendy w formie nowo wyemitowanych akcji zamiast gotówki.

W czerwcu 2018 r. Spółka wyemitowała 13.233.492 Akcji Serii M na rzecz akcjonariuszy Spółki, którzy wybrali dywidendę w formie objęcia nowych akcji w kwocie 113,5 mln PLN (26,5 mln EUR), a wypłaciła dywidendę w wysokości 41,7 mln PLN (9,7 mln EUR) pozostałym akcjonariuszom.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 roku zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” przyjętym przez UE.

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 *Przychody z umów z klientami* i MSSF 9 *Instrumenty finansowe* zostały już zatwierdzone przez Unię Europejską i mają 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 MSSF 16 *Leasing*, który na dzień sporządzenia Sprawozdania Finansowego został zatwierdzony i będzie obowiązywał dla sprawozdań obejmujących okresy od 1 stycznia 2019 roku.

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, ale pożyczki, prezentowane w tej linii, są wyceniane w wartości godziwej według nowego standardu MSSF 9 *Instrumenty finansowe*. 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 dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 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 *MSSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych*. 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.

Za wyjątkiem opisanych powyżej zmian oraz zmian wynikających z wdrożenia standardów, które weszły w życie 1 stycznia 2018 roku, zasady rachunkowości oraz metodologia zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku (opisane zostały w nocie 5 do sprawozdania finansowego za 2017 rok). Nie wprowadzono żadnych zmian oraz nie dokonano korekt w stosunku do danych przedstawionych w sprawozdaniu finansowym za 2017 rok.

3. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki

Standardy opublikowane, mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później

Spółka zastosowała, po raz pierwszy, MSSF 15 *Przychody z umów z klientami* oraz MSSF 9 *Instrumenty Finansowe*. Wpływ wdrożenia tych standardów został opisany poniżej. Kilka nowelizacji oraz interpretacji zostało zastosowanych po raz pierwszy w 2018 roku, jednak nie mają one wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki.

- MSSF 15 *Przychody z umów z klientami* zastąpił wszystkie obecne wymogi dotyczące ujmowania przychodów zgodnie z MSSF. Wprowadzenia MSSF 15 nie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.
- MSSF 9 *Instrumenty finansowe* obejmuje wszystkie trzy aspekty rachunkowości instrumentów finansowych: klasyfikację i wycenę, utratę wartości oraz rachunkowość zabezpieczeń. W 2017 roku Spółka przeprowadziła ocenę skutków wdrożenia MSSF 9 w zakresie zasad (polityk) rachunkowości stosowanych przez Spółkę. W wyniku przeprowadzonej analizy, na podstawie zidentyfikowanych charakterystyk umownych przepływów pieniężnych dla pożyczek udzielonych jednostkom zależnym, prezentowanych jako część inwestycji netto w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w linii „Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych”, Spółka będzie je klasyfikować do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Poza tym, wprowadzenia MSSF 9 nie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

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

Standardy opublikowane, które nie weszły jeszcze w życie

- MSSF 14 *Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe* (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony;
- MSSF 16 *Leasing* (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
- KIMSF 23 *Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego* (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 *Wcześniejsze spłaty z ujemną rekompensatą* (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – 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;
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017* (opublikowano dnia 12 grudnia 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 19 *Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu* (opublikowano dnia 7 lutego 2018 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 Odniesień do Założeń Konceptyjnych zawartych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej* (opublikowano dnia 29 marca 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później;
- Zmiana do MSSF 3 *Połączenia jednostek* (opublikowano 22 października 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później;
- Zmiany do MSR 1 i MSR 8: *Definicja istotności* (opublikowano dnia 31 października 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

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

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

Spółka nie zastosowała z wyprzedzeniem żadnego standardu, interpretacji lub nowelizacji, które zostały opublikowane, lecz nie weszły w życie.

Zarząd jest w trakcie badania wpływu powyższych nowych standardów oraz zmian na jednostkowe sprawozdanie finansowe w okresie ich początkowego zastosowania.

4. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

Bezpośredni i pośredni udział Spółki w kapitale oraz równych mu prawach głosu w tych jednostkach na koniec poszczególnych okresów został przedstawiony poniżej (tabela przedstawia udział efektywny):

Spółki zależne

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
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 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 Wilanów 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. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Jowett Sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	100%

(1) *W trakcie likwidacji*

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd. ("GTC Hungary")	GTC S.A.	Węgry	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 I.Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral II Hungary. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
River Loft Apartmanok Ltd. (1)	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
SASAD Resort Kft. ("Sasad")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Albertfalva Üzletközpont Kft. ("formerly Szeremi Gate")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Metro Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Kompakt Land Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC White House Kft. ("formerly GTC Renaissance Plaza Kft.")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
VRK Tower Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Amarantan Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Real Estate Vinohrady s.r.o. (2)	GTC S.A.	Słowacja	-	100%

(1) *W trakcie likwidacji*

(2) *Zlikwidowane*

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
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 Matrix d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
GTC Seven Gardens d.o.o. (2)	GTC S.A.	Chorwacja	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. (1)	GTC S.A.	Holandia	-	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") (1)	GTC S.A.	Holandia	-	100%
Cascade Building S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate Bucharest S.R.L.	BCG	Rumunia	100%	100%
Mablethompe Investitii S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Venus Commercial Center S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Beaufort Invest S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Fajos S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate S.R.L.	BCG	Rumunia	100%	100%
City Rose Park SRL (previously Complexul Residential Colentina S.R.L.)	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Operetico Enterprises Ltd.(1)	GTC S.A.	Cypr	-	66.7%
Deco Intermed S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	66.7%	66.7%
GML American Regency Pipera S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	66.7%	66.7%

(1) *Zlikwidowane*

(2) *Utworzona*

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
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%
Dorado 1 EOOD (3)	GTC S.A.	Bułgaria	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%	100%
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC S.A.	Cypr	100%	100%
Europort Ukraine Holdings 1 LLC	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%
Europort Ukraine Holdings 2 LLC (1)	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	-	100%
Europort Ukraine LLC	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%
Europort Project Ukraine 1 LLC	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Yatelsis Viborgskaya Limited of Nicosia ("YVL") (4)	GTC S.A.	Cypr	-	50%
CID Holding S.A. ("CID") (2)	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%

(1) Zlikwidowane

(2) W trakcie likwidacji

(3) Nabyte

(4) Sprzedane

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

5. Koszty administracyjne

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2017 (niebadane)
Koszty administracyjne	11.130	10.251	4.245	3.661
Koszty (przychody) z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji	(9.502)	8.507	(3.702)	(952)
	1.628	18.758	543	2.709

Powstanie przychodu z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 roku spowodowane jest spadkiem wartości ceny akcji Spółki z 9,80 złotych na dzień 31 grudnia 2017 roku do 8,25 złotych na 30 września 2018 roku.

6. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współzależnych

Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych składają się z następujących pozycji:

<i>30 września 2018</i>	Udziały	Pożyczki	Razem
Polska (1)	1.454.510	489.814	1.944.324
Bułgaria (2)	232.490	50.789	283.279
Węgry (3)	365.788	586.908	952.696
Serbia (4)	405.380	408.329	813.709
Chorwacja	228.133	130.174	358.307
Rumunia (5)	395.567	131.632	527.199
Ukraina/Słowacja/Rosja	-	5.191	5.191
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współzależnych	3.081.868	1.802.837	4.884.705

<i>31 grudnia 2017</i>	Udziały	Pożyczki	Razem
Polska (1)	1.515.727	485.361	2.001.088
Bułgaria (2)	39.090	43.110	82.200
Węgry (3)	213.613	552.594	766.207
Serbia (4)	305.021	461.047	766.068
Chorwacja	213.322	128.319	341.641
Rumunia (5)	403.617	92.692	496.309
Ukraina/Słowacja/Rosja	-	9.834	9.834
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współzależnych	2.690.390	1.772.957	4.463.347

Na dzień 30 września 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współzależnych składają się z udzielonych pożyczek oraz udziałów w jednostkach zależnych i stowarzyszonych.

- (1) Spadek salda spowodowany jest głównie wypłaconymi dywidendami (ponad 169 milionów złotych), a kompensują go wyniki Spółek zależnych (ponad 70.6 milionów złotych) oraz deprecjacja złotego polskiego.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

6. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współzależnych (ciąg dalszy)

- (2) Wzrost salda spowodowany jest przede wszystkim nabyciem spółki zależnej Dorado 1 EOOD w Bułgarii za 39 milionów euro (ponad 167 milionów złotych) oraz wynikami Spółek zależnych (ponad 33 miliony złotych).
- (3) Wzrost salda spowodowany jest głównie udzieleniem pożyczek (ponad 68 milionów złotych), naliczeniem odsetek za dane pożyczki za 9 miesięcy 2018 (ponad 10 milionów złotych), zwiększeniem kapitału podstawowego spółki zależnej (ponad 42 miliony złotych) oraz wynikami Spółek zależnych (ponad 50 milionów złotych). Dodatkowo, na zmianę salda w dużym stopniu wpłynęła deprecjacja złotego polskiego.
- (4) Wzrost salda spowodowany w największym stopniu wynikami Spółek zależnych (ponad 112 milionów złotych) pomniejszony o spłatę pożyczek (zmiana netto o ponad 63 milionów złotych) oraz wypłatę dywidendy (ponad 21 milionów złotych).
- (5) Wzrost salda w największym stopniu spowodowany jest wynikami spółek zależnych (niecałe 19 milionów złotych) oraz udzielonymi pożyczkami (ok. 60 milionów złotych) skompensowany obniżeniem udziałów w związku z likwidacją BCG (47 milionów złotych) oraz deprecjacją złotego polskiego.

7. Długoterminowe kredyty, pożyczki oraz obligacje

	30 września 2018	31 grudnia 2017
	(niebadane)	(badane)
Obligacje PLN 2017-2018	-	99.030
Obligacje PLN 2018-2019	66.873	203.840
Obligacje 1019	124.858	120.785
Schuldschein 1219	65.378	62.659
Obligacje 0320	80.507	77.892
Obligacje 0620	172.753	167.128
Obligacje 1220	43.589	42.197
Obligacje 0321	87.760	-
Pożyczka od OTP (GTC)	10.076	19.678
Pożyczki od jednostek zależnych i od jednostek współzależnych	198.642	59.844
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(5.032)	(6.556)
	845.404	846.497

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

7. Długoterminowe kredyty i pożyczki (ciąg dalszy)

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

	30 września 2018	31 grudnia 2017
	(niebadane)	(badane)
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:		
Obligacje PLN 2017-2018	-	99.030
Obligacje PLN 2018-2019	66.873	137.172
Obligacje 1019	1.931	751
Schuldschein 1219	1.307	96
Obligacje 0320	1.495	739
Obligacje 0620	1.897	292
Obligacje 1220	431	54
Obligacje 0321	222	-
Pożyczka od OTP (GTC)	10.076	13.117
	84.232	251.251
	30 września 2018	31 grudnia 2017
	(niebadane)	(badane)
Długoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:		
Obligacje PLN 2018-2019	-	66.668
Obligacje 1019	122.927	120.034
Schuldschein 1219	64.071	62.563
Obligacje 0320	79.012	77.153
Obligacje 0620	170.856	166.836
Obligacje 1220	43.158	42.143
Obligacje 0321	87.538	-
Pożyczka od OTP (GTC)	-	6.561
Pożyczki od jednostek zależnych i od jednostek współzależnych	198.642	59.844
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(5.032)	(6.556)
	761.172	595.246

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

8. Opodatkowanie

Obciążenie z tytułu podatku dochodowego w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 roku wynikało z osłabienia się polskiego złotego w porównaniu do waluty euro, co spowodowało wzrost 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.

9. Kapitał własny

Kapitał podstawowy

Na dzień 30 września 2018 roku struktura akcji Spółki przedstawia się następująco:

Liczba akcji	Seria	Łączna wartość nominalna	
		PLN	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
13.233.492	M	1.323.349	309.049
483.536.996		48.353.699	10.960.144

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

9. Kapitał własny (ciąg dalszy)

Akcjonariusze posiadający na dzień 30 września 2018 roku powyżej 5% wszystkich akcji to:

- GTC Dutch Holdings B.V.
- OFE PZU
- OFE AVIVA BZ WBK

Akcje fantomowe

Określeni członkowie kluczowej kadry kierowniczej Spółki są uprawnieni do otrzymania określonych płatności gotówkowych wynikające z posiadanych akcji fantomowych („phantom shares”).

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

Cena wykonania (PLN)	Zablokowane	Nabyte	Liczba wyemitowanych akcji
6,48	3.552.400	5.568.800	9.121.200
7,39	100.000	50.000	150.000
9,33	135.000	-	135.000
Total	3.787.400	5.618.800	9.406.200

Na dzień 30 września 2018 roku wyemitowane akcje fantomowe prezentowały się następująco:

Rok wykonania	Liczba wyemitowanych akcji
2019	460.800
2020	150.000
2021	7.547.400
2022	1.248.000
Razem	9.406.200

Akcje fantomowe (zaprezentowane powyżej) zostały zaprezentowane z założeniem płatności gotówkowej, jako że Spółka szacuje, iż ten rodzaj metody płatności jest najbardziej prawdopodobny.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku
(w tysiącach PLN)

10. Zysk na jedną akcję

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

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2017
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Zysk okresu przypadający akcjonariuszom (PLN)	291.291.000	475.834.000	97.743.000	223.269.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	475.538.732	463.837.462	483.536.996	470.303.504
Zysk na jedną akcję (PLN)	0,61	1,03	0,20	0,47

Na dzień 30 września 2018 roku oraz 30 września 2017 roku Spółka nie posiadała instrumentów potencjalnie rozwadniających zysk.

11. Pozostałe koszty

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 roku Spółka poniosła koszty i dodatkowo zawiązała rezerwę z tytułu Due Dilligence w łącznej kwocie 8.48 milionów złotych (2 miliony euro).

12. Informacja o przychodach od podmiotów powiązanych

Przychody z tytułu zarządzania są tylko przychodami od jednostek powiązanych.
 Przychody finansowe są to głównie przychody z tytułu odsetek od pożyczek wewnątrzgrupowych (99,9% wszystkich przychodów finansowych).

13. Zdarzenia po dacie bilansowej

Nie było istotnych zdarzeń po dacie bilansowej.

14. Data publikacji

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 13 listopada 2018 roku.



Building a better
working world

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

Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Dla Akcjonariuszy i 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, ul. 17 Stycznia 45A, sporządzonego na dzień 30 września 2018 roku, na które składają się: śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2018 roku, śródroczny skrócony rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 30 września 2018 roku oraz dodatkowe noty objaśniające („śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe”).

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie i przedstawienie załączonego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*, ogłoszonego w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat załączonego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* („standard”), przyjętym uchwałą nr 2041/37a/2018 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 roku. Przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania, przyjętymi uchwałą nr 2041/37a/2018 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 roku i na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.



Building a better
working world

Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączone śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*, ogłoszonego w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Warszawa, dnia 13 listopada 2018 roku

Kluczowy Biegły Rewident

Łukasz Jarzynka
biegły rewident
nr w rejestrze: 11959

działający w imieniu:
Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
nr na liście firm audytorskich: 130

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