

**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY  
GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S. A.  
ZA OKRESY 3 I 9 MIESIECY ZAKOŃCZONE 30 WRZEŚNIA 2016 R.**

Miejsce i data publikacji: Warszawa 28 listopada 2016 r.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.  
ZA OKRESY 3 I 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONE 30 WRZEŚNIA 2016 R.**

## **Spis treści**

Punkt 1. Wprowadzenie .....	4
Punkt 2. Wybrane dane finansowe.....	6
Punkt 3. Prezentacja Grupy .....	7
Punkt 3.1. Ogólne informacje na temat Grupy .....	7
Punkt 3.2. Struktura organizacyjna Grupy.....	8
Punkt 3.3. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy.....	8
Punkt 4. Główne wydarzenia .....	9
Punkt 5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych .....	10
Punkt 5.1. Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne .....	10
Punkt 5.2. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne.....	13
Punkt 5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami .....	14
Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej .....	14
Punkt 5.4.1. Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej .....	14
Punkt 5.4.2. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 30 września 2016 r. i 31 grudnia 2015 r. ....	15
Punkt 5.5. Skonsolidowany rachunek zysków i strat .....	16
Punkt 5.5.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat .....	16
Punkt 5.5.2. Porównanie wyników finansowych za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. z tym samym okresem roku 2015.....	18
Punkt 5.5.3. Porównanie wyników finansowych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. z tym samym okresem roku 2015.....	19
Punkt 5.6. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych .....	21
Punkt 5.6.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.....	21
Punkt 5.6.2. Analiza przepływów pieniężnych .....	22
Punkt 5.7. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe .....	23
Punkt 6. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych.....	23
Punkt 7. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym .....	23
Punkt 8. Akcjonariusze posiadający, bezpośrednio lub pośrednio, istotny udział w kapitale zakładowym .....	24
Punkt 9. Akcje GTC w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej.....	24
Punkt 10. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe .....	25
Punkt 11. Trwające przed sądem lub organem publicznym postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych, o łącznej wartości zobowiązań lub wierzytelności co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy .....	25

## Punkt 1. Wprowadzenie

Grupa GTC jest wiodącym deweloperem i zarządcą nieruchomości komercyjnych w regionie Europy Środkowej, Wschodniej i Południowej, prowadzącym działalność w Polsce, Rumunii, Chorwacji, Serbii, Bułgarii i na Węgrzech. Dodatkowo Grupa posiada grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną na Ukrainie i w Rosji. Grupa powstała w 1994 r. i od tego czasu prowadzi działalność na rynku nieruchomości komercyjnych.

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

Od momentu powstania do dnia 30 września 2016 r. Grupa (i) wybudowała około 980 tysięcy m kw. powierzchni komercyjnej i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej, (ii) sprzedała około 430 tysięcy m kw. powierzchni w ukończonych nieruchomościach komercyjnych i około 299 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej oraz (iii) nabyła około 90 tysięcy m kw. powierzchni w ukończonych nieruchomościach komercyjnych.

Na dzień 30 września 2016 r. portfel nieruchomości Grupy obejmował:

- 31 ukończonych nieruchomości komercyjnych, w tym 27 nieruchomości biurowe i 4 nieruchomości handlowe o łącznej powierzchni wynoszącej około 592 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 575 tysięcy m kw.;
- 4 nieruchomości w budowie, w tym trzy projekty biurowe i centrum handlowe, o łącznej powierzchni około 106 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 106 tysięcy m kw. powierzchni;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną o powierzchni wynoszącej około 860 tysięcy m kw.;
- 1 projekt mieszkaniowy w budowie o powierzchni wynoszącej 4 tys. m kw.;
- projekty mieszkaniowe oraz grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, oraz
- 3 nieruchomości przeznaczone na sprzedaż, w tym grunty w Rumunii, Słowacji i na Węgrzech.

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

Na dzień 30 września 2016 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 6.656.744 zł, przy czym: (i) ukończone nieruchomości komercyjne Grupy stanowiły 79% tej wartości; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie 11%; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną lub na sprzedaż – 8%; (iv) projekty i grunty mieszkaniowe – 1% oraz aktywa przeznaczone na sprzedaż – 1%. Na podstawie oceny Grupy około 96% portfela nieruchomości stanowią kluczowe projekty, a pozostałe 4% stanowią projekty niezwiązane z działalnością podstawową Grupy, w tym aktywa przeznaczone na sprzedaż i projekty mieszkaniowe.

Na dzień 30 września 2016 r. nieruchomości wchodzące w skład portfela Grupy na największych trzech rynkach, tj. w Polsce, na Węgrzech i w Rumuni, stanowiły odpowiednio 44%, 17% i 15% całkowitej wartości księgowej wszystkich ukończonych nieruchomości komercyjnych.

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

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

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

W Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej odwołania do Spółki lub GTC dotyczą Globe Trade Centre S.A., a wszystkie odwołania do Grupy lub Grupy GTC stosuje się do Globe Trade Centre S.A. oraz jej spółek zależnych, podlegających konsolidacji w sprawozdaniu finansowym. Wyrażenia takie jak "Akcje" odnoszą się do akcji Globe Trade Centre S.A., które zostały wprowadzone do publicznego obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w maju

2004 r. oraz w latach późniejszych i są oznaczone kodem PLGTC0000037 oraz zostały wprowadzone do obrotu na Gieldzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu 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 i PLGTC0000177; "Sprawozdanie" odnosi się do Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej przygotowanego zgodnie z art. 87 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim; „CEE” odnosi się do grupy krajów leżących w regionie Europy Środkowo-Wschodniej (tj. Polski i Węgier); „SEE” odnosi się do grupy krajów leżących w regionie Europy Południowo-Wschodniej (tj. Bułgarii, Chorwacji, Rumunii i Serbii); „NRA” „NLA”, „powierzchnia najmu netto” odnosi się do miary powierzchni będącej podstawą dla określenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych w wycenach. Dla nieruchomości komercyjnych, powierzchnia najmu netto to cała powierzchnia nieruchomości, za którą najemcy danej nieruchomości płacą czynsz, lub przeznaczona pod wynajem. Szczegółowe zasady obliczania NRA mogą się różnić pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami ze względu na różną metodologię i standardy na poszczególnych rynkach geograficznych, w których Grupa prowadzi działalność; „Nieruchomości komercyjne” odnoszą się do nieruchomości biurowych oraz handlowych, tzn. nieruchomości, które generują przychody z czynszu; „PLN” lub „zł” odnosi się do waluty obowiązującej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej; „€”, "EUR" lub "euro" odnosi się do wspólnej waluty Państw Członkowskich uczestniczących w Trzecim Etapie Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej Traktatu Ustanawiającego Wspólnotę Europejską, wraz z późniejszymi zmianami.

### **Prezentacja informacji finansowych**

Jeśli nie wskazano inaczej, informacje finansowe przedstawione w Sprawozdaniu zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF") dopuszczonymi do stosowania w Unii Europejskiej.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, wyrażone są w tysiącach PLN, o ile nie zaznaczono inaczej. Do niektórych informacji finansowych w tym Sprawozdaniu zastosowano zaokrąglenia. W rezultacie niektóre wartości liczbowe podane jako sumy w niniejszym Sprawozdaniu mogą nie być dokładną agregacją arytmetyczną liczb, które je poprzedzają.

### **Zastrzeżenia**

Sprawozdanie to może zawierać stwierdzenia odnoszące się do przyszłych oczekiwań dotyczących działalności Grupy, jej sytuacji finansowej i wyników działalności. Można znaleźć te stwierdzenia poprzez odniesienie do słów takich jak "może", "będzie", "oczekiwać", "przewidywać", "wierzyć", "szacować" oraz podobnych, w niniejszym Sprawozdaniu. Ze swojej natury stwierdzenia wybiegające w przyszłość są przedmiotem wielu założeń, ryzyka i niepewności. W związku z tym rzeczywiste wyniki mogą się znacznie różnić od tych, które są sugerowane lub wnioskowane w wypowiedziach prognozujących. Grupa ostrzega czytelników, żeby nie polegali na takich stwierdzeniach, które są aktualne tylko na dzień niniejszego Sprawozdania.

Powyzsze zastrzeżenia powinny być rozpatrywane w związku z wszelkimi późniejszymi pisemnymi lub ustnymi wypowiedziami prognozującymi, które mogą zostać ogłoszone przez Grupę lub osoby występujące w jej imieniu. Grupa nie podejmuje zobowiązania do przeglądu lub potwierdzenia oczekiwań analityków lub oszacowań lub do publikacji jakichkolwiek zmian wszelkich wypowiedzi prognozujących w celu odzwierciedlenia zdarzeń lub okoliczności występujących po dacie niniejszego Sprawozdania.

Grupa publikuje istotne czynniki ryzyka, które mogą spowodować, że jej rzeczywiste wyniki będą się znacznie różnić od jej oczekiwań w Punkcie 5 "Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych" niniejszego Sprawozdania i w innych miejscach w niniejszym Sprawozdaniu oraz w Punkcie 12 „Główne czynniki ryzyka” raportu śródrocznego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 r. Powyzsze ostrzeżenia dotyczą wszystkich wypowiedzi opublikowanych przez Grupę lub osoby działające w imieniu Grupy. Gdy Grupa wskazuje, że zdarzenie, warunki i okoliczności mogą lub mogłyby mieć negatywny wpływ na Grupę, oznacza to wpływ na jej działalność, sytuację finansową i wyniki działalności.

## Punkt 2. Wybrane dane finansowe

Poniższe tabele przedstawiają wybrane historyczne dane finansowe Grupy za okresy 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. i 2015 r. Historyczne informacje finansowe powinny być interpretowane w połączeniu z Punktem 5 "Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych" oraz ze niebadanym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. (łącznie z jego notami). Grupa prezentuje dane finansowe zgodnie z MSSF pochodzące z niebadanego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r.

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w Euro zostały zaczerpnięte ze niebadanego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. przygotowanego w Euro zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” zatwierdzonym przez Unię Europejską

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

(w tysiącach)	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 września				Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września			
	2016		2015		2016		2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Skonsolidowany rachunek wyników</b>								
Przychody operacyjne	137.373	31.639	117.249	27.980	394.237	90.465	365.897	88.011
Koszty operacyjne	(37.731)	(8.690)	(35.685)	(8.510)	(108.582)	(24.916)	(118.016)	(28.387)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	99.642	22.949	81.564	19.470	285.655	65.549	247.881	59.624
Koszty sprzedaży	(3.941)	(907)	(2.555)	(610)	(10.041)	(2.304)	(7.650)	(1.840)
Koszty administracyjne	(16.016)	(3.685)	(10.873)	(2.597)	(37.835)	(8.682)	(31.330)	(7.536)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości nieruchomości inwestycyjnych i mieszkaniowych netto	66.051	15.318	(1.810)	(408)	171.391	39.385	(9.469)	(2.234)
Udział w zysku (stracie) jednostek stowarzyszonych	(1.601)	(375)	(479)	(102)	(18.207)	(4.178)	(15.312)	(3.683)
Koszty finansowe netto	(33.542)	(7.722)	(24.990)	(5.952)	(89.110)	(20.448)	(91.159)	(21.927)
Zysk/(strata) netto	310.251	71.405	44.774	10.768	464.234	106.612	69.839	16.832
Rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w tys.)	0,67	0,16	0,12	0,03	1,00	0,23	0,20	0,05
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w tys.)	460.216.478	460.216.478	351.310.288	351.310.288	460.216.478	460.216.478	351.310.288	351.310.288

**Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września**

	2016		2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Skonsolidowane przepływy środków pieniężnych</b>				
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	244.481	56.101	212.951	51.222
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(879.807)	(201.937)	171.191	41.192
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	360.839	82.800	(425.033)	(102.219)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	462.691	107.303	306.001	72.194

**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**

	Na dzień 30 września 2016 r.		Na dzień 31 grudnia 2015 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Nieruchomości inwestycyjne	6.525.837	1.513.413	5.491.066	1.288.529
Zapasy	17.709	4.107	13.471	3.161
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	462.691	107.303	722.205	169.472
Aktywa łącznie	7.439.622	1.725.330	6.646.024	1.559.550
Zobowiązania długoterminowe	3.635.093	843.018	3.438.897	806.969
Zobowiązania krótkoterminowe	603.521	139.963	559.871	131.379
Kapitał własny	3.174.080	736.104	2.647.256	621.202
Kapitał podstawowy	46.022	10.410	46.022	10.410

**Punkt 3. Prezentacja Grupy**

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

Grupa GTC jest wiodącym deweloperem i zarządcą nieruchomości komercyjnych w regionie Europy Środkowej, Wschodniej i Południowej, prowadzącym działalność w Polsce, Rumunii, Chorwacji, Serbii, Bułgarii i na Węgrzech. Dodatkowo Grupa posiada grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną na Ukrainie i w Rosji. Grupa powstała w 1994 r. i od tego czasu prowadzi działalność na rynku nieruchomości komercyjnych.

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

Od momentu powstania do dnia 30 września 2016 r. Grupa (i) wybudowała około 980 tysięcy m kw. powierzchni komercyjnej i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej, (ii) sprzedała około 430 tysięcy m kw. powierzchni w ukończonych nieruchomościach komercyjnych i około 299 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej oraz (iii) nabyła około 90 tysięcy m kw. powierzchni w ukończonych nieruchomościach komercyjnych.

Na dzień 30 września 2016 r. portfel nieruchomości Grupy obejmował:

- 31 ukończonych nieruchomości komercyjnych, w tym 27 nieruchomości biurowe i 4 nieruchomości handlowe o łącznej powierzchni wynoszącej około 592 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 575 tysięcy m kw.;

- 4 nieruchomości w budowie, w tym trzy projekty biurowe i centrum handlowe, o łącznej powierzchni około 106 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 106 tysięcy m kw. powierzchni;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną o powierzchni wynoszącej około 860 tysięcy m kw.;
- 1 projekt mieszkaniowy w budowie o powierzchni wynoszącej 4 tys. m kw.;
- projekty mieszkaniowe oraz grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, oraz
- 3 nieruchomości przeznaczone na sprzedaż, w tym grunty w Rumunii, Słowacji i na Węgrzech.

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

Na dzień 30 września 2016 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 6.656.744 zł, przy czym: (i) ukończone nieruchomości komercyjne Grupy stanowiły 79% tej wartości; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie 11%; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną lub na sprzedaż – 8%; (iv) projekty i grunty mieszkaniowe – 1% oraz aktywa przeznaczone na sprzedaż – 1%. Na podstawie oceny Grupy około 96% portfela nieruchomości stanowią kluczowe projekty, a pozostałe 4% stanowią projekty niezwiązane z działalnością podstawową Grupy, w tym aktywa przeznaczone na sprzedaż i projekty mieszkaniowe.

Na dzień 30 września 2016 r. nieruchomości wchodzące w skład portfela Grupy na największych trzech rynkach, tj. w Polsce, na Węgrzech i w Rumuni, stanowiły odpowiednio 44%, 17% i 15% całkowitej wartości księgowej wszystkich ukończonych nieruchomości komercyjnych.

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

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych i na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu oraz wchodzi w skład indeksu WIG30, Dow Jones STOXX Eastern Europe 300 Index.

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

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

Struktura Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre na dzień 30 września 2016 r. jest przedstawiona w niebadanym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. w *Nocie 4 Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych*.

W strukturze Grupy wystąpiły następujące zmiany w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2016 r.:

- GTC S.A. zakupiło pozostałą ilość udziałów spółki GTC Real Estate Investments;
- Połączenie węgierskich spółek Immo Buda Kft oraz Szemi Ingtatlan Ltd, które po połączeniu przyjęły nazwę Albertfalva Kft.;
- Węgierska spółka GC Renaissance Plaza Kft zmieniła nazwę na GTC White House Kft.;
- Założono spółkę VRK Tower Kft (Węgry);
- Zlikwidowano spółkę Galeria Ikonov GmbH (Austria)
- Sprzedano spółkę Mars Commercial Center S.R.L.
- Spółka GTC SA połączyła się przez przejęcie ze spółkami GTC Real Estate Investments Ukraine B.V i GTC RH B.V.
- Grupa GTC zakupiła pozostałą ilość udziałów spółki Stara Zagora AD,
- GTC S.A. zakupiło Artico Sp. z o.o.

### **Punkt 3.3. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółką i Grupy**

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



#### **Punkt 4. Główne wydarzenia**

Następujące wydarzenia miały miejsce w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2015 r.:

W styczniu 2016 r., Grupa GTC nabyła pozostałe 10% udziałów w GTC Ukraine B.V. oraz pożyczki udzielone przez udziałowców mniejszościowych na projekt, za kwotę 1 EUR (nie w tysiącach). Po dokonaniu transakcji GTC pozostał jedynym właścicielem spółki zależnej. W wyniku tej transakcji, udział akcjonariuszy mniejszościowych wzrósł o 9.600 zł (2.200 EUR), kapitał zapasowy wzrósł o 1.700 zł (400 EUR), zaś wartość kredytów udzielonych przez udziałowców mniejszościowych zmniejszyła się o 11.300 zł (2.600 EUR). W związku z powyższym, kapitał własny ogółem wzrósł o 11.300 zł (2.600 EUR).

W dniu 28 Stycznia 2016 r. Grupa nabyła budynek biurowy Pixel w Poznaniu. Biurowiec jest w całości wynajęty przez renomowanych najemców. Grupa zamierza kontynuować działalność związaną z wynajmem biurowca, który stanie się częścią portfela generującego przychody Grupy GTC. Cena netto zakupu nieruchomości oraz innych praw i aktywów ruchomych objętych umową wynosiła 140.500 zł (32.200 EUR). Zakup został sfinansowany ze środków własnych spółki oraz z kredytu bankowego udzielonego przez PKO BP w wysokości 98.000 zł (22.500 EUR).

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

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

W kwietniu 2016 r., Grupa nabyła dwa biurowce w Bukareszcie w Rumunii (Premium Plaza i Premium Point) za 140.000 zł (32.000 EUR), o łącznej powierzchni około 15.000 m kw. Nabycie nieruchomości zostało sfinansowane ze środków własnych Grupy.

W kwietniu 2016 r., Grupa otrzymała pozwolenie na użytkowanie drugiego budynku University Business Park w Łodzi, co zakończyło inwestycję. Kompleks składa się z dwóch budynków biurowych klasy A, a jego całkowita powierzchnia najmu wynosi ok. 39.000 m kw.

W kwietniu 2016 r., Grupa GTC nabyła pozostałe 49,9% udziałów w Complexul Residential Colentina S.R.L. (Rose Garden) oraz pożyczki udziałowców mniejszościowych udzielone na projekt, za kwotę 54 zł (12,5 EUR). Po dokonaniu transakcji GTC pozostał jedynym właścicielem spółki zależnej.

W czerwcu 2016 r., GTC RH B.V. w charakterze wierzyciela, złożyła wniosek do Sądu bułgarskiego w celu ustalenia, czy Galeria - Stara Zagora AD ("GSZ") jest nadmiernie zadłużona. Następnie, we wrześniu 2016, GTC podpisało umowę w sprawie wykupienia udziałów niekontrolujących w GSZ. Zgodnie z umową GTC nabędzie pozostałe udziały oraz pożyczki udziałowców mniejszościowych, za kwotę 1.700 zł (400 EUR) – kwota może wzrosnąć w zależności od wzrostu wartości projektu w uzgodnionym terminie.

W dniu 1 lipca 2016 r., Grupa nabyła dwa biurowce: Neptun Office Center oraz Sterlinga Business Center, zlokalizowane odpowiednio w Gdańsku i Łodzi. Te dwa budynki biurowe klasy A, które wzbogacą polski portfel inwestycyjny Grupy, charakteryzuje nowoczesny design oraz 30.000 m kw. łącznej powierzchni biurowej (powierzchni najmu brutto) i 364 miejsc parkingowych. Zakup został sfinansowany ze środków własnych spółki oraz z kredytu bankowego z banku Pekao w wysokości 168.000 zł (39.000 EUR).

W lipcu 2016 r., Grupa podpisała umowę kredytową na sfinansowanie realizacji inwestycji Duna Tower w Budapeszcie z OTP Bank Nyrt. Łączna wartość nominalna nowego kredytu wynosi 123.000 zł (28.000 EUR). Ponadto, Spółka i bank zobowiązały się do zrefinansowania kredytu wynoszącego 171.000 zł (38.900 EUR), obecnie finansowanego przez MKB Bank Zrt,

zaciągniętego na inwestycję Center Point. Nowy kredyt zaciągnięty na ten cel wyniesie 207.000 zł (47.000 EUR) udzielonym przez OTP Bank Nyrt.

W lipcu 2016 r., Grupa sprzedała 9 ha gruntów Konstancinie za kwotę 30.600 zł (6.900 EUR).

W lipcu 2016 r., Grupa nabyła spółkę Artico Sp.z o.o., która prowadzi budowę budynku biurowego w Warszawie. Budynek będzie składał się z ok. 7.600 m.kw. powierzchni najmu, na których prawie całość zostały podpisane umowy przedwstępne najmu. Budynek ma zostać ukończony w 2017 r.

W czerwcu 2016 r., spółka CID Holding S.A. sprzedał centrum handlowe Galerie Harfa w Pradze. W związku z powyższym, w lipcu 2016 r. spółka CID spłaciła pożyczkę od GTC w kwocie 50.000 zł (11.300 EUR).

W sierpniu 2016 r., GTC sprzedało swoje udziały w Lighthouse za kwotę 5.800 zł (1.300 EUR).

W lipcu 2016 r., Giełda Papierów Wartościowych w Johannesburgu (Johannesburg Stock Exchange, "JSE") zatwierdziła notowanie Spółki na parkiecie giełdowym. Pierwsze notowanie miało miejsce 18 sierpnia 2016 roku.

W sierpniu oraz wrześniu 2016 r. Grupa sprzedała spółki będące właścicielami centrum handlowe Galleria Piatra Neamt oraz centrum handlowe Galleria Arad odpowiednio za 12.000 zł (2.700 EUR) oraz 9.100 zł (2.100 EUR).

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

W celu (i) wprowadzenia szybszej i bardziej efektywnej kontroli nad spółkami Grupy GTC oraz zoptymalizowania procesu zarządzania w Grupie, (ii) obniżenia kosztów operacyjnych i administracyjnych oraz (iii) zwiększenia przejrzystości Grupy dla właścicieli i inwestorów, 30 marca 2016 roku Zarząd Spółki GTC S.A. ogłosił plan transgranicznego połączenia GTC S.A. oraz dwóch spółek zależnych („połączenie”). W maju 2016 roku plan połączenia został zatwierdzony przez akcjonariuszy GTC S.A. Połączenie zostało sfinalizowane w dniu 30 września 2016 r.

#### **Wydarzenia mające miejsce po 30 września 2016 r.:**

W listopadzie 2016 r., Spółka wyemitowała 3 letnie obligacje na łączną kwotę w wysokości 124.500 zł (28.781 EUR). Obligacje mają stały 6-miesięczny kupon w wysokości 3,75% rocznie.

W listopadzie 2016 r., Grupa zakupiła udziały w serbskiej spółce posiadającej grunty w Belgradzie za kwotę 19.800 zł (4.600EUR). Grupa planuje wykorzystanie gruntu do budowy budynku biurowego.

W listopadzie 2016 roku, Grupa podpisała umowę kredytową z Alfa Bank o udzieleniu kredytu w wysokości 19.000 EUR w celu finansowania nabycia budynku biurowego Premium w Rumunii

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

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

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

Kluczowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne Grupy omówiono poniżej. Zarząd uważa, że od zakończenia okresu objętego ostatnimi opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi na wyniki działalności Grupy wpłynęły czynniki i trendy rynkowe wymienione poniżej oraz przewiduje, że te czynniki i trendy będą nadal istotnie wpływać na wyniki działalności Grupy w przyszłości.

## **Warunki gospodarcze w Europie Środkowo-Wschodniej (CEE) oraz Europie Południowo-Wschodniej (SEE)**

Globalny kryzys gospodarczy, który rozpoczął się na przełomie 2008 i 2009 r., wywarł wpływ na wyniki biznesowe Grupy. Globalny kryzys na rynkach finansowych wpłynął na sytuację wielu instytucji finansowych a rządy często były zmuszone do interwencji na rynkach kapitałowych na niespotykaną dotąd skalę. Skutkiem tych zdarzeń był ograniczony dostęp przedsiębiorców do finansowania bankowego, wzrost stóp procentowych naliczanych od kredytów bankowych oraz spadek wydatków konsumpcyjnych, w wyniku czego wielu najemców wnioskowało o tymczasową lub stałą obniżkę czynszu albo o zmniejszenie wynajmowanej powierzchni. Wszystkie te czynniki wpłynęły na rynek nieruchomości oraz spowodowały spadek wartości nieruchomości.

Kryzys na rynkach finansowych spowodował ogólne spowolnienie gospodarki w krajach, w których Grupa prowadzi działalność. Skutkiem pogorszenia koniunktury był obniżony popyt na nieruchomości, wzrost wskaźnika powierzchni niewynajętych oraz większa konkurencja na rynku nieruchomości, co niekorzystnie wpłynęło na zdolność Grupy do sprzedaży jej zrealizowanych projektów na warunkach pozwalających na uzyskanie oczekiwanych przychodów i stóp zwrotu.

Obniżony popyt na nieruchomości, który z jednej strony, spowodował spadek dynamiki sprzedaży, a z drugiej, wzrost wskaźnika powierzchni niewynajętych i niższe stopy zwrotu z wynajmowanej powierzchni, znacząco wpłynął na wyniki działalności Grupy. W szczególności Grupa została zmuszona do zmiany niektórych planów inwestycyjnych, przykładowo w stosunku do wielu projektów w Bułgarii, Rumunii i Chorwacji, ponieważ projekty te nie spełniały początkowo zakładanych stóp zwrotu. Ponadto Grupa nie mogła realizować wielu planów w krajach, w których prowadzi działalność.

### **Rynek nieruchomości w CEE i SEE**

Większość przychodów Grupy pochodzi z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz z tytułu usług. W okresie 6 miesięcy zakończonych w dniu 30 września 2016 r. i 30 września 2015 r. odpowiednio 71% i 68% przychodów Grupy pochodziło z wynajmu powierzchni, które zależą w dużym stopniu od stawek czynszu za m kw. i od stopy wynajęcia. Wysokość czynszu jakiego może zażądać Grupa w dużej mierze zależy od lokalizacji nieruchomości oraz od lokalnych trendów rynkowych i stanu gospodarki danego kraju. Na przychody Grupy z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych wpływa zwłaszcza oddawanie nowych powierzchni pod wynajem, zmiany wskaźnika powierzchni niewynajętej oraz możliwości Grupy w zakresie podnoszenia czynszów. Przychody z wynajmu zależą również od terminu zakończenia realizacji inwestycji budowlanych Grupy oraz od możliwości wynajęcia zrealizowanych nieruchomości po korzystnych stawkach czynszu. W okresie 9 miesięcy zakończonych w dniu 30 września 2016 r. oraz 30 września 2015 r. odpowiednio 23% i 21% przychodów Grupy pochodziło z usług z tytułu obsługi nieruchomości, co odzwierciedla niektóre koszty, które Grupa przenosi na swoich najemców.

Znaczna większość umów najmu Grupy jest zawierana w euro i obejmuje klauzulę pełnej indeksacji czynszu w powiązaniu z EICP (europejski wskaźnik cen konsumpcyjnych). W przypadku zawarcia umowy najmu w innej walucie umowa taka jest przeważnie powiązana ze wskaźnikiem cen konsumpcyjnych w odpowiednim kraju tej waluty.

W pewnym zakresie na wyniki operacyjne Grupy wpływają jej przychody z tytułu sprzedaży mieszkań, które w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2016 r. oraz w dniu 30 września 2015 r., wynosiły odpowiednio 6% i 11% 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 na odwrót. 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 171.391 zł (39.385 EUR) i stratę w wysokości 9.469 zł (2.234 EUR) w, odpowiednio, okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2016 r. i w dniu 30 września 2015 r.

### **Wpływ zmian stopy procentowej**

Zasadniczo wszystkie kredyty i pożyczki Grupy są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, zazwyczaj powiązanej ze stopą EURIBOR. Obligacje wyemitowane przez Spółkę są wyrażone w złotych i oprocentowane w powiązaniu ze stopą WIBOR. Na dzień 30 września 2016 r. i 31 grudnia 2015 r. szacunkowo 65% i 58% wartości kredytów Grupy jest zabezpieczonych transakcjami hedgingowymi. Wzrosty stóp procentowych zazwyczaj zwiększają koszty finansowania ponoszone przez Grupę. Np. wzrost stopy procentowej o 50 punktów bazowych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r. zwiększyłby koszty z tytułu odsetek Grupy za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2015 r. o około 1.115 EUR. Ponadto, w otoczeniu ekonomicznym o wystarczającym dostępie do finansowania, popyt na nieruchomości inwestycyjne zazwyczaj wzrasta, gdy stopy są niskie, co może prowadzić do wyższej wyceny istniejącego Portfela Nieruchomości Grupy. Z drugiej strony wzrost stóp procentowych zazwyczaj ma niekorzystny wpływ na wycenę nieruchomości Grupy, co może prowadzić do konieczności ujęcia straty z tytułu aktualizacji wartości lub utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych, co z kolei może mieć niekorzystny wpływ na dochody Grupy

W przeszłości stopy EURIBOR wykazywały znaczne wahania, zmieniając się z 1,343% na dzień 2 stycznia 2012 r. poprzez 0,188% na dzień 2 stycznia 2013 r. do 0,280% na dzień 3 stycznia 2014 r. 0,076% na dzień 2 stycznia 2015 r. oraz -0,132 na dzień 4 stycznia 2016 r. (EURIBOR dla depozytów trzymiesięcznych).

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

Za okresy 9 miesięcy zakończone w dniu 30 września 2016 r. i 30 września 2015 r. znakomita większość przychodów i kosztów Grupy była wyrażona w euro. Jednakże kursy wymiany w stosunku do euro walut krajowych w krajach, w których Grupa prowadzi działalność stanowią istotny czynnik, ponieważ uzyskiwane kredyty mogą być denominowane albo w euro albo w walutach krajowych.

Grupa prezentuje swoje skonsolidowane sprawozdania finansowe w euro, prowadzi jednak działalność w Polsce, Rumunii, na Węgrzech, w Chorwacji, Serbii, Bułgarii, na Słowacji i w innych krajach. Grupa uzyskuje większość swoich przychodów z czynszu denominowanego w euro, lecz otrzymuje część swoich przychodów (włącznie z przychodami ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych) i ponosi większość swoich kosztów (włącznie ze znakomitą większością kosztów sprzedaży i kosztów administracyjnych) w walutach krajowych, a w szczególności w polskich złotych, bułgarskich lewach, czeskich koronach, chorwackich kunach, węgierskich forintach, rumuńskich lejach i serbskich dinarach. W szczególności znacząca część kosztów finansowych ponoszonych przez Grupę obejmuje: (i) oprocentowanie obligacji wyemitowanych przez Grupę

w polskich złotych oraz (ii) oprocentowanie kredytu zaciągniętego przez Grupę w węgierskich forintach. Kursy wymiany walut krajowych względem euro były przedmiotem wahań w przeszłości.

Obciążenie wyniku finansowego podatkiem dochodowym (bieżącym i odroczonym) w systemach prawnych, w których Grupa prowadzi działalność, wyrażone jest w walutach krajowych. W związku z tym obciążenie podatkowe było i może w przyszłości podlegać poważnym zmianom w związku z wahaniami kursów walut.

Odpowiednio, zmiany kursów walut mają istotne znaczenie dla działalności i wyników finansowych Grupy.

### **Dostępność finansowania**

Na rynkach CEE i SEE spółki deweloperskie, w tym Spółki Zależne, zazwyczaj finansują inwestycje dotyczące nieruchomości kredytami bankowymi, pożyczkami od swoich spółek holdingowych albo emisją papierów dłużnych. Dostępność i koszty uzyskania finansowania mają istotne znaczenie przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych Grupy i tym samym dla jej perspektyw rozwojowych, a także dla jej możliwości spłaty aktualnego zadłużenia. Ponadto dostępność i koszt finansowania mogą mieć wpływ na dynamikę sprzedaży i zysk netto Grupy.

W przeszłości głównym źródłem finansowania podstawowej działalności Grupy, poza środkami pozyskanymi ze sprzedaży aktywów, były kredyty bankowe i środki pochodzące z emisji obligacji.

### **Punkt 5.2. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne**

W listopadzie 2015 r., Grupa nabyła biurowiec Duna Tower w Budapeszcie, na Węgrzech, całkowity koszt transakcji wyniósł 222.081 zł (53.080 EUR). Duna Tower znajduje się w 13 dzielnicy Budapesztu i jest wynajmowana przez międzynarodowych najemców.

W grudniu 2015 r. Grupa nabyła pozostałe 41,1% w BCG (właściciel firmy, która jest właścicielem budynku biurowego City Gate w Bukareszcie) za łączną kwotę 78.955 zł (EUR 18.108). Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej wzrósł o 23.049 zł (5.400 EUR).

W dniu 28 stycznia 2016 r., Grupa nabyła budynek biurowy Pixel w Poznaniu. Biurowiec jest w całości wynajęty przez renomowanych najemców. Spółka zamierza kontynuować działalność związaną z wynajmem biurowca, który stanie się częścią portfela generującego przychody Grupy GTC. Cena netto za nieruchomość oraz inne prawa i aktywa ruchome objęte Umową wynosi 140.500 zł (32.200 EUR).

W kwietniu 2016 r. Grupa nabyła dwa biurowce w Bukareszcie w Rumunii (Premium Plaza i Premium Point) za 140.000 zł (32.000 EUR), o łącznej powierzchni około 15.000 m kw. Nabycie nieruchomości zostało sfinansowane ze środków własnych Grupy.

W kwietniu 2016 r., Grupa otrzymała pozwolenie na użytkowanie drugiego budynku University Business Park w Łodzi, co zakończyło inwestycję. Kompleks składa się z dwóch budynków biurowych klasy A, a jego całkowita powierzchnia najmu wynosi ok. 39.000 m kw.

W kwietniu 2016 r. Grupa GTC nabyła pozostałe 49,9% udziałów w Complexul Residential Colentina S.R.L. (Rose Garden) oraz pożyczki udziałowców mniejszościowych udzielone na projekt, za kwotę 54 zł (12,5 EUR). Po dokonaniu transakcji GTC pozostał jedynym właścicielem spółki zależnej.

W dniu 1 lipca 2016 r., Grupa nabyła dwa biurowce: Neptun Office Center oraz Sterlinga Business Center, zlokalizowane odpowiednio w Gdańsku i Łodzi. Te dwa budynki biurowe klasy A, które wzbogacą polski portfel inwestycyjny Grupy, charakteryzuje nowoczesny design oraz 30.000 m kw. łącznej powierzchni biurowej (powierzchni najmu brutto) i 364 miejsc parkingowych. Zakup został finansowany ze środków własnych spółki oraz z kredytu bankowego z banku Pekao w wysokości 168.000 zł (39.000 EUR).

W lipcu 2016 r., Grupa podpisała umowę kredytową na sfinansowanie realizacji inwestycji Duna Tower w Budapeszcie z OTP Bank Nyrt. Łączna wartość nominalna nowego kredytu wynosi 123.000 zł (28.000 EUR). Ponadto, Spółka i bank zobowiązały

się do zrefinansowania kredytu wynoszącego 171.000 zł (38.900 EUR), obecnie finansowanego przez MKB Bank Zrt, zaciągniętego na inwestycję Center Point. Nowy kredyt zaciągnięty na ten cel wyniesie 207.000 PLN (47.000 EUR) udzielonym przez OTP Bank Nyrt.

W lipcu 2016 r., Grupa nabyła spółkę Artico Sp. z o.o., która prowadzi budowę budynku biurowego w Warszawie. Budynek będzie składał się z ok. 7.600 m.kw. powierzchni najmu, na których prawie całość zostały podpisane umowy przedwstępne najmu. Budynek ma zostać ukończony w 2017 r.

W czerwcu 2016 r., spółka CID sprzedała centrum handlowe Galerie Harfa w Pradze. W związku z powyższym, w lipcu 2016 r. spółka CID spłacił pożyczkę od GTC w kwocie 50.000 zł (11.300 EUR).

W sierpniu oraz wrześniu 2016 r. Grupa sprzedała spółki będące właścicielami centrum handlowe Galleria Piatra Neamt oraz centrum handlowe Galleria Arad odpowiednio za 12.000 zł (2.700 EUR) oraz 9.100 zł (2.100 EUR).

W celu (i) wprowadzenia szybszej i bardziej efektywnej kontroli nad spółkami Grupy GTC oraz zoptymalizowania procesu zarządzania w Grupie, (ii) obniżenia kosztów operacyjnych i administracyjnych oraz (iii) zwiększenia przejrzystości Grupy dla właścicieli i inwestorów, 30 marca 2016 roku Zarząd Spółki GTC S.A. ogłosił plan transgranicznego połączenia GTC S.A. oraz dwóch spółek zależnych. W maju 2016 roku plan połączenia został zatwierdzony przez akcjonariuszy GTC S.A. połączenie zostało sfinalizowane w dniu 30 września 2016 roku. W związku z połączeniem, rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego rozpoznanego na dodatnich różnicach przejściowych związanych z odsetkami i różnicami kursowymi naliczonymi na pożyczkach nominowanych w euro i udzielonych przez GTC SA do GTC RH B.V. została rozwiązana w kwocie 207.000zł (48.000 EUR) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2016.

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

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

### **Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej**

#### **Punkt 5.4.1. Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej**

##### **Nieruchomości inwestycyjne**

Nieruchomości inwestycyjne będące własnością Grupy obejmują powierzchnie biurowe i handlowe, w tym nieruchomości w budowie. Nieruchomości inwestycyjne mogą być podzielone na: (i) ukończone nieruchomości inwestycyjne; (ii) nieruchomości inwestycyjne w budowie prezentowane według wartości godziwej; oraz (iii) działki komercyjne.

##### **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 roku do pięciu lat. Grupa klasyfikuje swoje zasoby mieszkaniowe, których rozpoczęcie zagospodarowania jest planowane, na co najmniej rok po dniu bilansowym, jako zasób działek mieszkaniowych, który jest częścią jej aktywów trwałych.

##### **Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych**

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

##### **Aktywa przeznaczone do sprzedaży**

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

## **Zapasy**

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

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

## **Lokaty krótkoterminowe**

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

## **Instrumenty pochodne**

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

### **Punkt 5.4.2. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 30 września 2016 r. i 31 grudnia 2015 r.**

Wartość aktywów ogółem wzrosła o 793.598 zł i wynosiła 7.439.622 zł na dzień 30 września 2016 r. Wzrost ten wynikał ze wzrostu wartości nieruchomości inwestycyjnych w wyniku zakupu i inwestycji w nieruchomości inwestycyjne.

## **Aktywa**

Wartość nieruchomości inwestycyjnych i gruntów inwestycyjnych wzrosła o 1.034.771 zł (lub 19%) do 6.525.837 zł na dzień 30 września 2016 r. w porównaniu do 5.491.066 zł na dzień 31 grudnia 2015 r. głównie w wyniku zakupu budynków biurowych Pixel, Premium Plaza i Premium Point, Sterlinga Business Center, Neptune Office Center, projektu biurowego Artico oraz działki w Budapeszcie za 582.002 zł, inwestycji w wysokości 265.196 zł głównie w centrum handlowe Galeria Północna w Warszawie, budynek biurowy University Business Park B w Łodzi, Artico w Warszawie oraz budynek biurowy Fortyone II i III w Belgradzie, jak również rozpoznania zysku z aktualizacji wyceny tych projektów.

Wartość aktywów przeznaczonych na sprzedaż w wysokości 51.567 zł na dzień 30 września 2016 r. uwzględniła grunty w Rumunii, Słowacji i na Węgrzech, które na dzień 30 września 2016 r. były objęte wstępnymi umowami sprzedaży.

Wartość inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych spadła o 77.408 zł (79%) do 20.892 zł na dzień 30 września 2016 r. z 98.300 zł na dzień 31 grudnia 2015 r., głównie w wyniku sprzedaży Galerie Harfa, Harfa Office i Prague Marine Office.

Wartość należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków wzrosła o 65.505 zł do 86.749 zł na dzień 30 września 2016 r. z 21.244 zł na dzień 31 grudnia 2015 r., głównie w wyniku zapłaty podatku VAT od zakupu budynków Sterlinga Business Center i Neptune Office Center w III kwartale 2016 r. oraz podatku Vat związanego z pracami budowlanymi.

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów spadła o 259.514 zł (36%) do 462.691 zł na dzień 30 września 2016 r. w porównaniu do 722.205 zł na dzień 31 grudnia 2015 r. głównie w wyniku działalności inwestycyjnej wspomnianej powyżej.

## **Pasywa**

Wartość kredytów i obligacji wzrosła o 443.179 zł do 3.592.905 zł na dzień 30 września 2016 r. w porównaniu do 3.149.726 zł na dzień 31 grudnia 2015 r., głównie w wyniku zaciągnięcia nowych kredytów w wysokości 168.000 zł na zakup budynków

biurowych Neptun Office Center oraz Sterlinga Business Center, kredytu w wysokości 121.000 zł na zakup budynku biurowego Duna Tower oraz kredytu w wysokości 98.000 zł na zakup budynku biurowego Pixel.

Wartość rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego spadła o 146.966 zł do 421.752 zł na dzień 30 września 2016 r. w porównaniu do 568.718 zł na dzień 31 grudnia 2015 r. Wzrost ten głównie wynika z połączenia przez przejęcie spółki GTC SA ze spółkami GTC RH B.V. i GTC Real Estate Investments Ukraine B.V. W rezultacie rezerwa na podatek odroczone od różnic przejściowych związanych z denominacją pożyczek w EUR udzielonych przez GTC SA do GTC RH B.V. w wysokości 207.000 zł. Spadek ten został częściowo skompensowany przez wzrost netto o 53.934 zł związanego z zyskiem z działalności operacyjnej oraz rozpoznanego zysku deweloperskiego na projektach w budowie.

Wartość zobowiązań związanych z zakupem udziałów niekontrolujących spadła o 75.442 zł (100%) do 1.725 zł na dzień 30 września 2016 r. w porównaniu do 77.167 zł na dzień 31 grudnia 2015 r., w wyniku zapłaty za zakup pozostałych udziałów w City Gate (w I kwartale 2016 r.).

### ***Kapitał własny***

Wartość kapitałów wzrosła o 526.824 zł (lub 20%) do 3.174.080 zł na dzień 30 września 2016 r. w porównaniu do 2.647.256 zł na dzień 31 grudnia 2015 r., głównie w wyniku wzrostu zysków zatrzymanych o 464.487 zł do 477.351 zł na dzień 30 września 2016 r. oraz wzrostu o 35.108 zł na skutek zakupu udziałów mniejszościowych i kredytów w wybranych spółkach powiązanych.

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

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

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

Przychody z działalności operacyjnej obejmują:

- przychody z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych, które składają się z comiesięcznych płatności czynszu płaconego przez najemców nieruchomości inwestycyjnych Grupy dla powierzchni biurowych lub handlowych wynajmowanych tym najemcom. Przychody z najmu są ujmowane jako przychód przez okres najmu;
- przychody z tytułu usług, które obejmują opłaty ponoszone przez najemców nieruchomości inwestycyjnych Grupy na pokrycie kosztów usług świadczonych przez Grupę w odniesieniu do ich najmu; oraz
- przychody ze sprzedaży domów i mieszkań, które obejmują przychody ze sprzedaży domów lub mieszkań, które są uznawane, jeśli takie domy lub mieszkania zostały w znacznej części wybudowane, zaakceptowane przez klienta a znaczna część kwoty wynikającej z umowy sprzedaży została zapłacona przez nabywcę.

#### ***Koszty działalności operacyjnej***

Koszty działalności operacyjnej obejmują:

- koszty wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług, które składają się na wszystkie koszty związane z usługami zarządzania świadczonymi dla poszczególnych najemców w nieruchomościach Grupy - koszty usług powinny być pokryte przychodami z tytułu usług; oraz
- koszty własne sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych, które obejmują koszty związane z budową sprzedanych nieruchomości mieszkalnych. Koszty związane z budową nieruchomości mieszkalnych poniesione w okresie ich budowy są kapitalizowane w zapasach. Gdy przychód zostanie już uznany, wtedy wykazuje się koszty z tytułu sprzedanych nieruchomości.



### ***Marża brutto na działalności operacyjnej***

Marża brutto na działalności operacyjnej równa jest przychodom z działalności operacyjnej pomniejszonym o koszty działalności.

### ***Koszty sprzedaży***

Koszty sprzedaży obejmują:

- prowizje brokerskie i podobne opłaty poniesione na wynajem lub sprzedaż powierzchni;
- koszty reklamy; oraz
- wynagrodzenia i związane z nimi.

### ***Koszty administracyjne***

Koszty administracyjne obejmują:

- wynagrodzenie, koszty zarządzania i inne wydatki, które obejmują wynagrodzenia wszystkich pracowników, którzy nie są bezpośrednio zaangażowani w sprzedaż lub wynajem;
- rezerwy na rzecz programu motywacyjnego opartego na akcjach, który został przyznany kluczowym pracownikom;
- koszty związane ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych;
- koszty audytu, doradców prawnych i innych;
- wydatki biurowe;
- koszty amortyzacji obejmujące amortyzację rzeczowych aktywów trwałych Grupy;
- zyski lub straty z wymiany; oraz
- inne.

### ***Zysk/(strata) z aktualizacji wyceny/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 koszty odroczonego zadłużenia. Koszty finansowania zewnętrznego są ujmowane w okresie, w którym zostały poniesione, z wyjątkiem tych, które są bezpośrednio związane z budownictwem. W takim przypadku koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane jako część kosztu danego składnika aktywów. Koszty finansowania zewnętrznego obejmują odsetki oraz różnice kursowe.

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

### ***Opodatkowanie***

Podatek dochodowy od zysku lub straty za rok obrotowy obejmuje podatek bieżący oraz podatek odroczony. Podatek bieżący to spodziewany podatek od dochodu do opodatkowania za dany rok przy zastosowaniu obowiązujących na dzień bilansowy stawek podatkowych oraz wszelkie zmiany należnego podatku w odniesieniu do lat poprzednich. W większości przypadków

Grupa sprzedaje spółki będące właścicielami nieruchomości zamiast samych nieruchomości po części, dlatego że w niektórych krajach sprzedaż nieruchomości zazwyczaj podlega podatkowi od przekazania nieruchomości i/lub VAT.

#### **Punkt 5.5.2. Porównanie wyników finansowych za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. z tym samym okresem roku 2015.**

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

Przychody z działalności operacyjnej wzrosły o 20.124 zł i wyniosły 137.373 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. Przychody ze sprzedaży domów i mieszkań spadły o 1.954 zł i wyniosły 6.635 zł, w następstwie ukończenia sprzedaży prawie wszystkich projektów mieszkaniowych. Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług wzrosły o 22.078 zł i wyniosły 130.738 zł w wyniku nabycia Duna Tower, Pixel, Premium Point i Premium Plaza, Sterlinga Business Center i Neptun Office Center.

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

Koszty operacyjne spadły o 2.046 zł i wyniosły 37.731 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych spadły o 1.447 zł i wyniósł 6.207 zł, w następstwie ukończenia sprzedaży prawie wszystkich projektów mieszkaniowych. Koszty z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług wzrosły o 3.493 zł i wyniosły 31.524 zł za 3 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. w wyniku nabycia projektów inwestycyjnych.

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

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł o 18.078 zł i wyniósł 99.642 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. Zysk brutto z wynajmu i usług wzrósł o 18.585 zł i wyniósł 99.214 zł. Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. wyniosła 76% w porównaniu do 74% za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2015 r. Zysk brutto ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. spadł o 507 zł i wyniósł 428 zł.

##### ***Koszty sprzedaży***

Koszty sprzedaży wzrosły o 1.386 zł i wyniosły 3.941 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2016 r., w porównaniu do 2.555 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2015 r.

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

Koszty administracyjne, po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego, wzrosły o 1.931 zł i wyniosły 11.888 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. Dodatkowo, rozpoznano koszty z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji fantomowych w wysokości 4.127 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. wobec 916 zł kosztów za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2015 r.

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

Zysk netto z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów, utraty wartości inwestycji, nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. wyniósł 66.051 zł w porównaniu do straty w wysokości 1.810 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2015 r. i wynikał z rozpoznania zysku z aktualizacji wyceny inwestycji na skutek postępu w budowie Galerii Północnej i FortyOne II.

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

Pozostałe koszty netto związane między innymi z gruntami i kosztami prowadzenia projektów, wyniosły 2.220 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. w porównaniu z kosztami netto w wysokości 1.717 zł w okresie 3 miesięcy zakończony 30 września 2015 r.

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

Strata z tytułu różnic kursowych wyniosła 2.410 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. w porównaniu do zysku z tytułu różnic kursowych w wysokości 5.837 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2015 r. głównie z powodu wpływu kursu euro do sumy bilansowe w walutach różnych krajów, w których grupa prowadzi działalność

### ***Koszty finansowe netto***

Koszty finansowe netto wyniosły 33.542 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. wobec 24.990 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2015 r. Spadek ten wynikał głównie ze wzrostu sumy bilansowej kredytów, na skutek refinansowania oraz wykorzystania instrumentów zabezpieczających typu hedge, co i spowodowało spadek średniej efektywnej stopy procentowej dla kredytów Grupy z 3,4% w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2016 r. do poziomu 3,2% w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2016 r.

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

Udział w stratach jednostek stowarzyszonych wyniósł 1.601 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2016 r. w porównaniu do straty w wysokości 479 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2015 r. i wynikał głównie z obniżenia wartości spółki CID Holdings SA.

### ***Podatek dochodowy***

Zysk z tytułu podatku dochodowego za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. wyniósł 204.288 zł. Wzrost ten wynikał głównie z połączenia GTC SA przez przejęcie ze spółkami GTC Real Estate Investments Ukraine B.V i GTC RH B.V., które skutkowało przejściowymi różnicami związanymi z kredytami denominowanymi w Euro udzielonymi GTC RH B.V. przez GTC S.A.

### ***Zysk netto***

Zysk netto w okresie 3 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. wyniósł 310.251 zł w porównaniu do 44.774 zł w okresie 3 miesięcy zakończony 30 września 2015 r. głównie na skutek rozpoznania zysku z aktualizacji wartości aktywów i projektów mieszkaniowych w wysokości 66.051 zł w połączeniu z rozpoznaniem zysku z podatku dochodowego w następstwie połączenia GTC SA przez przejęcie ze spółkami GTC Real Estate Investments Ukraine B.V i GTC RH B.V.

**Punkt 5.5.3. Porównanie wyników finansowych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. z tym samym okresem roku 2015.**

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

Przychody z działalności operacyjnej wzrosły o 28.340 zł i wyniosły 394.237 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. Przychody ze sprzedaży domów i mieszkań spadły o 15.350 zł i wyniosły 23.123 zł, w następstwie ukończenia sprzedaży prawie wszystkich projektów mieszkaniowych. Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług wzrosły o 43.690 zł i wyniosły 371.114 zł w wyniku nabycia Duna Tower, Pixel, Premium Point i Premium Plaza, Sterlinga Business Center i Neptun Office Center.

### ***Koszty operacyjne***

Koszty operacyjne spadły o 9.434 zł i wyniosły 108.582 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych spadł o 16.715 zł i wyniósł 19.101 zł, w następstwie ukończenia sprzedaży prawie wszystkich projektów mieszkaniowych. Koszty z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług wzrosły o 7.281 zł i wyniosły 89.481 zł za 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. w wyniku nabycia projektów inwestycyjnych.

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

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł o 37.774 zł i wyniósł 285.655 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. Zysk brutto z wynajmu i usług wzrósł o 36.409 zł i wyniósł 281.633 zł. Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. wyniosła 76% w porównaniu do 75% za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2015 r. Zysk brutto ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. wzrósł o 1.365 zł i wyniósł 4.022 zł.

### ***Koszty sprzedaży***

Koszty sprzedaży wzrosły o 2.391 zł i wyniosły 10.041 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r., w porównaniu do 7.650 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2015 r.

### ***Koszty administracyjne***

Koszty administracyjne, po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego, wzrosły o 4.199 zł i wyniosły 34.178 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. Dodatkowo, rozpoznano koszty z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji fantomowych w wysokości 3.656 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. wobec 1.351 zł kosztów za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2015 r.

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

Zysk netto z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów, utraty wartości inwestycji, nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. wyniósł 171.391 zł w porównaniu do straty w wysokości 9.469 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2015 r. i wynikał z rozpoznania z zysku z aktualizacji wartości inwestycji na skutek postępu w budowie Galerii Północnej, University Business Park B i FortyOne II i III jak również z zysku z aktualizacji wartości Galerii Jurajskiej i Galeria Burgas w następstwie poprawy wyników operacyjnych tych centrów handlowych.

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

Pozostałe koszty netto związane między innymi z gruntami i kosztami prowadzenia projektów, wyniosły 5.796 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. w porównaniu z kosztami netto w wysokości 590 zł w okresie 9 miesięcy zakończony 30 września 2015 r.

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

Zysk z tytułu różnic kursowych wyniósł 11.283 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. w porównaniu do straty z tytułu różnic kursowych w wysokości 931 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2015 r. głównie z powodu wpływu kursu euro do sumy bilansowe w walutach różnych krajów, w których grupa prowadzi działalność.

### ***Koszty finansowe netto***

Koszty finansowe netto wyniosły 89.110 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. wobec 91.159 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2015 r. Spadek ten wynikał głównie ze wzrostu sumy bilansowej kredytów, na skutek refinansowania oraz wykorzystania instrumentów zabezpieczających typu hedge, co i spowodowało spadek średniej efektywnej stopy procentowej dla kredytów Grupy z 3,4% w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2016 r. do poziomu 3,2% w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2016 r.

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

Udział w stratach jednostek stowarzyszonych wyniósł 18.207 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2016 r. w porównaniu do straty w wysokości 15.312 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2015 r. i wynikał głównie z spłaty kredytów spółki CID Holdings SA (na skutek sprzedaży nieruchomości) z obniżenia wartości spółki CID Holdings SA.

### **Podatek dochodowy**

Zysk z tytułu podatku dochodowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. wyniósł 156.894 zł. Wzrost ten wynikał głównie z połączenia GTC SA przez przejęcie ze spółkami GTC Real Estate Investments Ukraine B.V i GTC RH B.V., które skutkowało przejściowymi różnicami związanymi z kredytami denominowanymi w Euro udzielonymi GTC RH B.V. przez GTC S.A.

### **Zysk netto**

Zysk netto w okresie 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. wyniósł 464.234 zł w porównaniu do 69.839 zł w okresie 9 miesięcy zakończony 30 września 2015 r. głównie na skutek rozpoznania zysku z aktualizacji wartości aktywów i projektów mieszkaniowych w wysokości 171.391 zł w połączeniu z rozpoznaniem zysku z tytułu podatku dochodowego w następstwie połączenia GTC SA przez przejęcie ze spółkami GTC Real Estate Investments Ukraine B.V i GTC RH B.V.

## **Punkt 5.6. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych**

### **Punkt 5.6.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.**

#### ***Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności operacyjnej***

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej to środki pieniężne, które Grupa generuje w wyniku swojej działalności obejmujące wpływy pieniężne z działalności wynajmu i sprzedaży projektów mieszkaniowych.

#### ***Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej***

Inwestycyjne przepływy pieniężne to łączna zmiana pozycji gotówkowej Grupy wynikająca z zysków (lub strat) z inwestycji na rynkach finansowych, z nieruchomości inwestycyjnych i działalności spółek zależnych, jak również zmiany wynikające z kwot wydatkowanych na inwestycje w środki trwałe, takie jak rzeczowe aktywa trwałe.

#### ***Przepływy pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej***

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

#### ***Środki pieniężne i ich ekwiwalenty***

Saldo środków pieniężnych składa się z gotówki w bankach. Środki pieniężne w bankach są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych na podstawie stóp dziennego oprocentowania depozytów bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na okresy od jednego dnia do trzech miesięcy, w zależności od bieżącego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne, i są oprocentowane według odpowiednich krótkoterminowych stóp depozytowych. Całość gotówki, bez względu na kwotę, jest deponowana w bankach. Wszystkie środki pieniężne i ich ekwiwalenty są dostępne do wykorzystania przez Grupę.

## Punkt 5.6.2. Analiza przepływów pieniężnych

Poniższa tabela przedstawia rachunek przepływów pieniężnych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. i 2015 r.:

<b>Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>	<b>Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016</b>	<b>Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2015</b>
<b>PRZEPLYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:</b>		
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>244.481</b>	<b>212.951</b>
<b>PRZEPLYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:</b>		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	(278.134)	(68.668)
Nabycia nieruchomości inwestycyjnych i gruntów	(582.002)	-
Nabycie jednostek zależnych	(24.152)	-
Zbycie nieruchomości inwestycyjnych	41.897	213.191
Zbycie spółek zależnych	20.918	26.549
Likwidacja jednostki współzależnej	-	16.112
Nabycie udziałów mniejszościowych	(78.955)	(3.326)
Sprzedaż udziałów w jednostce stowarzyszonej	14.529	-
VAT - podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(44.211)	(16.771)
Odsetki otrzymane	1.390	3.692
Pożyczki udzielone	(536)	(158)
Spląty pożyczek	49.449	570
<b>Środki pieniężne netto z / (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej</b>	<b>(879.807)</b>	<b>171.191</b>
<b>PRZEPLYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	758.780	91.558
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(294.467)	(434.340)
Rozliczenie instrumentów zabezpieczających	-	(6.258)
Odsetki zapłacone	(80.085)	(85.472)
Koszty pozyskania kredytów	(4.179)	-
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	(19.210)	9.479
<b>Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej</b>	<b>360.839</b>	<b>(425.033)</b>
Różnice kursowe z przeliczenia	14.973	1.377
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	<b>(259.514)</b>	<b>(39.514)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu/roku</b>	<b>722.205</b>	<b>345.515</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu/roku</b>	<b>462.691</b>	<b>306.001</b>

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wyniosły 244.481 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2016 r., w porównaniu do 212.951 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2015 r., przede wszystkim w wyniku wzrostu o 43.690 zł przychodów z wynajmu, co zostało częściowo skompensowane wzrostem kosztów operacyjnych.

Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wyniosły 879.807 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2016 r., w porównaniu do 171.191 zł przepływów pieniężnych z działalności inwestycyjnej w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2015 r. Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wynikały głównie z wydatków na nabycie nieruchomości inwestycyjnych, projektów w budowie i gruntów w wysokości 582.002 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2016 r., co związane jest głównie z zakupem trzech budynków biurowych w Polsce (Pixel, Sterlinga Business Center, Neptun Office Center), dwóch budynków biurowych w Rumuni (Premium Point and Premium Plaza) oraz projektu biurowego w budowie (Artico, Warszawa); inwestycji w budynki biurowe i komercyjne w budowie w wysokości

278.134 zł, co związane jest głównie z inwestycjami poniesionymi na biurowiec FortyOne II (Belgrad, Serbia), biurowiec University Business Park (Łódź, Polska), Artico i Galerię Północną (Warszawa, Polska) oraz inwestycjami na zakup udziałów w budynku biurowym City Gate w wysokości 78.955 zł.

Przepływy pieniężne z działalności finansowej wyniosły 360.839 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2016 r., w porównaniu do 425.033 zł przepływów pieniężnych wykorzystanych w działalności finansowej za okres 9 miesięcy zakończonym 30 września 2015 r. Przepływy pieniężne z działalności finansowej głównie składały się z wpływów z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 758.780 zł, co związane jest głównie z kredytem na Duna Tower i Center Point w wysokości 169.423 zł, z kredytem na Neptun Office Centre (łącznie z VAT) w wysokości 128.122 zł, kredytem na Sterlinga Business Centre (łącznie z VAT) w wysokości 101.539 zł, kredytem na Pixel w wysokości 98.489 zł, ciągnięcia kredytu na Galerii Północna w wysokości 109.383 zł, GTC House w wysokości 58.832 zł; częściowo skompensowanych przez spłatę, pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 294.467 zł, co związane jest głównie z amortyzacją kredytów inwestycyjnych oraz częściową spłatą kredytów na Galleria Arad i Galleria Stara Zagora w związku z restrukturyzacją wybranych kredytów, która ukończyliśmy w zeszłym roku oraz refinansowaniem GTC House w wysokości 41.400 zł.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 30 września 2016 r. wyniosły 462.691 zł, w porównaniu do 306.001 zł na dzień 30 września 2015 r. Grupa utrzymuje swoje środki pieniężne w formie lokat bankowych głównie w walucie euro, w różnych międzynarodowych bankach.

#### **Punkt 5.7. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe**

Na dzień 30 września 2016 r. Grupa posiada środki pieniężne i ich ekwiwalenty w wysokości 462.691 zł. Grupa stara się efektywnie zarządzać wszystkimi swoimi zobowiązaniami i obecnie sprawdza swoje plany finansowania związane z: (i) budową i nabyciem nieruchomości komercyjnych, (ii) obsługą długu istniejącego portfela aktywów oraz (iii) wydatkami inwestycyjnymi. Takie finansowanie opiera się o dostępną gotówkę, zysk operacyjny, sprzedaż aktywów i refinansowanie.

Na dzień 30 września 2016 r., zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 3.635.093 zł, w porównaniu do 3.438.897 zł na dzień 31 grudnia 2015 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 30 września 2016 r. wyniosło 3.592.905 zł, w porównaniu do 3.149.726 zł na dzień 31 grudnia 2015 r. Kredyty i pożyczki Grupy są denominowane głównie w euro. Obligacje korporacyjne wyemitowane do 30 września 2016 r., są denominowane w złotych.

Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) Grupy wyniósł 45% na dzień 30 Września 2016 r., w porównaniu do 39% na dzień 31 grudnia 2015 r. Strategia Grupy zakłada utrzymanie tego wskaźnika w okolicach 50%.

Na dzień 30 września 2016 r. 65% całkowitego zadłużenia Grupy według wartości było zabezpieczone lub częściowo zabezpieczone. Wykorzystywane instrumenty pochodne obejmują swapy i capy procentowe.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2016 r. Grupa nie udzieliła żadnych nowych kredytów w wysokości 10% lub więcej kapitału zakładowego Grupy.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2016 r. Grupa nie udzieliła żadnych gwarancji w wysokości 10% lub więcej kapitału zakładowego Grupy.

Spółka udzieliła gwarancji na rzecz osób trzecich w celu zabezpieczenia przekroczenia kosztów budów oraz pożyczek spółek zależnych. Dodatkowo, w związku ze sprzedażą swoich aktywów, Spółka udzieliła typowych gwarancji, które mają ograniczony czas trwania oraz wartość. Ryzyko wiążące się z powyższymi poręczeniami jest bardzo niskie.

W normalnym toku swojej działalności Grupa otrzymuje gwarancje od większości swoich najemców w celu zabezpieczenia płatności czynszu za wynajętą powierzchnię.

#### **Punkt 8. Akcjonariusze posiadający, bezpośrednio lub pośrednio, istotny udział w kapitale zakładowym**

Poniższa tabela przedstawia akcjonariuszy Spółki posiadających co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki na dzień przekazania niniejszego Raportu. Tabela została sporządzona na podstawie informacji uzyskanych bezpośrednio od akcjonariuszy, przy uwzględnieniu zmian w strukturze akcjonariatu wynikających z

- Świadczenia depozytowego dołączonego do oświadczenia otrzymanego od OFE PZU „Złota Jesień” (patrz: raport bieżący nr 15/2016);
- Świadczenia depozytowego dołączonego do oświadczenia otrzymanego od LSREF III GTC Investments B.V i Lone Star Real Estate Partners III L.P. (patrz: raport bieżący nr 14/2016) oraz
- Świadczenia depozytowego dołączonego do oświadczenia otrzymanego od AVIVA OFE Aviva BZ WBK (patrz: raport bieżący nr 10/2016).

<b>Akcjonariusz</b>	<b>Liczba akcji</b>	<b>% kapitału akcyjnego</b>	<b>Liczba głosów</b>	<b>% głosów</b>
LSREF III GTC Investments B.V. <sup>1</sup>	278.849.657	60,59%	278.849.657	60,59%
OFE PZU Złota Jesień	47.847.000	10,40%	47.847.000	10,40%
AVIVA OFE Aviva BZ WBK	32.922.000	7,15%	32.922.000	7,15%
Pozostali	100.597.821	21,86%	100.597.821	21,86%
<b>Razem</b>	<b>460.216.478</b>	<b>100,00%</b>	<b>460.216.478</b>	<b>100,00%</b>

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

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

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

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Zarządu na dzień 28 listopada 2016 r., będący dniem publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu śródrocznego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 r.) w dniu 24 sierpnia 2016 r.

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

<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Liczba akcji na dzień 28 listopada 2016 r. (nie w tys.)</b>	<b>Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)</b>	<b>Zmiana od 24 sierpnia 2016 r. (nie w tys.)</b>
Thomas Kurzmann	0	0	Bez zmian
Erez Boniel	143.500	14.350	Bez zmian
<b>Razem</b>	<b>143.500</b>	<b>14.350</b>	



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

Poniższa tabela przedstawia akcje fantomowe, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Zarządu na dzień 30 września 2016 r., oraz zmiany w ich posiadaniu od dnia 30 czerwca 2016 r.

<b>Członek Zarządu</b>	<b>Saldo na dzień 30 września 2016 r. (nie w tys.)</b>	<b>Zmiana od dnia 30 czerwca 2016 r.</b>
Thomas Kurzmann	512.000	Bez zmian
Erez Boniel	204.800	Bez zmian

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

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Rady Nadzorczej na dzień 28 listopada 2016 r., będący dniem publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu śródrocznego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 r.) w dniu 24 sierpnia 2016 r.

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

<b>Członek Rady Nadzorczej</b>	<b>Liczba akcji na dzień 28 listopada 2016 r. (nie w tys.)</b>	<b>Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)</b>	<b>Zmiana od 24 sierpnia 2016 r. (nie w tys.)</b>
Alexander Hesse	0	0	Bez zmian
Philippe Couturier	0	0	Bez zmian
Michael Damnitz	0	0	Bez zmian
Jan Düdden	0	0	Bez zmian
Mariusz Grendowicz	10.158	1.016	Bez zmian
Jarosław Karasiński	0	0	Bez zmian
Marcin Murawski	0	0	Bez zmian
Katharina Schade	0	0	Bez zmian
<b>Razem</b>	<b>10.158</b>	<b>1.016</b>	

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

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

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

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

**GLOBE TRADE CENTRE S.A.**

**NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES DZIEWIĘCIU  
MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2016 ROKU  
WRAZ Z RAPORTEM Z PRZEGLĄDU NIEZALEŻNEGO  
BIEGŁEGO REWIDENTA**

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**  
**na dzień 30 września 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

<b>AKTYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>30 września 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
		(niebadane)	(badane)
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	9	6.011.183	4.959.244
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	9	514.654	531.822
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	10	61.631	114.093
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	8	20.892	98.300
Rzeczowe aktywa trwałe		24.984	4.560
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		5.407	2.757
Pozostałe aktywa trwałe		814	1.645
		<b>6.639.565</b>	<b>5.712.421</b>
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>11</b>	<b>51.567</b>	<b>25.356</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	10	17.709	13.471
Należności		20.038	23.460
Należności z tytułu sprzedaży aktywów	4	11.828	-
Naliczone przychody		2.441	7.053
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków		86.749	21.244
Należności z tytułu podatku dochodowego		2.212	1.347
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		10.827	5.638
Depozyty krótkoterminowe		133.995	113.829
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		462.691	722.205
		<b>748.490</b>	<b>908.247</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>7.439.622</b>	<b>6.646.024</b>

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

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**  
**na dzień 30 września 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

<b>PASYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>30 września 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
		(niebadane)	(badane)
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>			
Kapitał podstawowy		46.022	46.022
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		2.231.433	2.231.433
Kapitał zapasowy		(153.550)	(88.157)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(18.789)	(18.127)
Różnice kursowe z przeliczenia		583.813	554.157
Zyski zatrzymane		477.351	12.864
		<b>3.166.280</b>	<b>2.738.192</b>
Udziały niekontrolujące		7.800	(90.936)
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>3.174.080</b>	<b>2.647.256</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	12	3.142.568	2.807.238
Depozyty od najemców		35.031	26.600
Zobowiązania długoterminowe		11.509	19.692
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych		8.585	4.909
Instrumenty pochodne		15.648	11.740
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	421.752	568.718
		<b>3.635.093</b>	<b>3.438.897</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy		126.734	122.620
Zobowiązania związane z zakupem udziałów niekontrolujących		1.725	77.167
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	12	450.337	342.488
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		7.684	6.699
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		2.113	1.547
Instrumenty pochodne		10.862	9.350
Zaliczki otrzymane od nabywców		4.066	-
		<b>603.521</b>	<b>559.871</b>
<b>Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>	12	<b>26.928</b>	<b>-</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>7.439.622</b>	<b>6.646.024</b>

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

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat**  
**za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2016 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2016 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2015 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2015 (niebadane)
Przychody z wynajmu	5, 6	371.114	130.738	327.424	108.660
Przychody ze sprzedaży domów i mieszkań	5, 6	23.123	6.635	38.473	8.589
Koszty wynajmu	6	(89.481)	(31.524)	(82.200)	(28.031)
Koszty sprzedaży domów i mieszkań	6	(19.101)	(6.207)	(35.816)	(7.654)
<b>Zysk brutto z działalności operacyjnej</b>		<b>285.655</b>	<b>99.642</b>	<b>247.881</b>	<b>81.564</b>
Koszty sprzedaży		(10.041)	(3.941)	(7.650)	(2.555)
Koszty administracyjne	7	(37.835)	(16.016)	(31.330)	(10.873)
Zysk (strata) z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	9	165.078	59.738	(3.531)	(1.660)
(Odpisy)/ odwrócenia odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości projektów mieszkaniowych		6.313	6.313	(5.938)	(150)
Pozostałe przychody		4.907	1.549	6.224	425
Pozostałe koszty		(10.703)	(3.769)	(6.814)	(2.142)
<b>Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów (kosztów) finansowych</b>		<b>403.374</b>	<b>143.516</b>	<b>198.842</b>	<b>64.609</b>
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych, netto		11.283	(2.410)	(931)	5.837
Przychody finansowe		5.413	343	11.994	4.054
Koszty finansowe		(94.523)	(33.885)	(103.153)	(29.044)
Udział w zysku (stracie) jednostek stowarzyszonych oraz jednostek współzależnych		(18.207)	(1.601)	(15.312)	(479)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>307.340</b>	<b>105.963</b>	<b>91.440</b>	<b>44.977</b>
Podatek dochodowy	13	156.894	204.288	(21.601)	(203)
<b>Zysk za okres</b>		<b>464.234</b>	<b>310.251</b>	<b>69.839</b>	<b>44.774</b>
<b>Przypadający:</b>					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		464.487	310.255	69.847	43.455
Akcjonariuszom niekontrolującym		(253)	(4)	(8)	1.319
Zysk (strata) na jedną akcję (w PLN)	16	1,00	0,67	0,20	0,12

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

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczny skrócony skonsolidowany z całkowitych dochodów**  
**za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2016 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2016 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2015 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2015 (niebadane)
<b>Zysk (strata) za okres</b>	<b>464.234</b>	<b>310.251</b>	<b>69.839</b>	<b>44.774</b>
Zysk (strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	(788)	3.160	4.116	(4.571)
Podatek dochodowy	126	(507)	(1.064)	809
<b>Zysk (strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających</b>	<b>(662)</b>	<b>2.653</b>	<b>3.052</b>	<b>(3.762)</b>
Różnice kursowe z przeliczenia transakcji zagranicznych	27.516	(75.452)	(8.334)	18.979
<b>Całkowity zysk (strata) za okres, netto do przeniesienia na zysk lub stratę w następnych okresach</b>	<b>491.088</b>	<b>237.452</b>	<b>64.557</b>	<b>59.991</b>
<b>Przypadający:</b>				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	493.481	236.542	61.123	60.626
Akcjonariuszom niekontrolującym	(2.393)	910	3.434	(635)

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

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym**  
**na dzień 30 września 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej</b>	<b>Kapitał zapasowy</b>	<b>Efekt wyceny transakcji zabezpieczających</b>	<b>Różnice kursowe z przeliczenia</b>	<b>Zyski zatrzymane</b>	<b>Razem</b>	<b>Udziały niekontrolujące</b>	<b>Razem kapitał własny</b>
<b>Saldo na 1 stycznia 2016</b>	<b>46.022</b>	<b>2.231.433</b>	<b>(88.157)</b>	<b>(18.127)</b>	<b>554.157</b>	<b>12.864</b>	<b>2.738.192</b>	<b>(90.936)</b>	<b>2.647.256</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	(662)	29.656	-	28.994	(2.140)	26.854
Zysk (strata) za okres zakończony 30 września 2016 roku	-	-	-	-	-	464.487	464.487	(253)	464.234
<b>Całkowity dochód (strata) za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(662)</b>	<b>29.656</b>	<b>464.487</b>	<b>493.481</b>	<b>(2.393)</b>	<b>491.088</b>
Zakup udziałów niekontrolujących	-	-	(62.029)	-	-	-	(62.029)	101.129	39.100
Inne	-	-	(3.364)	-	-	-	(3.364)	-	(3.364)
<b>Saldo na 30 września 2016 (niebadane)</b>	<b>46.022</b>	<b>2.231.433</b>	<b>(153.550)</b>	<b>(18.789)</b>	<b>583.813</b>	<b>477.351</b>	<b>3.166.280</b>	<b>7.800</b>	<b>3.174.080</b>

	<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej</b>	<b>Kapitał zapasowy</b>	<b>Efekt wyceny transakcji zabezpieczających</b>	<b>Różnice kursowe z przeliczenia</b>	<b>Zyski zatrzymane</b>	<b>Razem</b>	<b>Udziały niekontrolujące</b>	<b>Razem kapitał własny</b>
<b>Saldo na 1 stycznia 2015</b>	<b>35.131</b>	<b>1.657.028</b>	<b>33.335</b>	<b>(15.042)</b>	<b>552.562</b>	<b>(177.848)</b>	<b>2.085.166</b>	<b>(264.399)</b>	<b>1.820.767</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	2.162	(10.886)	-	(8.724)	3.442	(5.282)
Zysk (strata) za okres zakończony 30 września 2015 roku	-	-	-	-	-	69.847	69.847	(8)	69.839
<b>Całkowity dochód (strata) za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.162</b>	<b>(10.886)</b>	<b>69.847</b>	<b>61.123</b>	<b>3.434</b>	<b>64.557</b>
Zakup udziałów niekontrolujących	-	-	(150.025)	-	-	-	(150.025)	187.260	37.235
<b>Saldo na 30 września 2015 (niebadane)</b>	<b>35.131</b>	<b>1.657.028</b>	<b>(116.690)</b>	<b>(12.880)</b>	<b>541.676</b>	<b>(108.001)</b>	<b>1.996.264</b>	<b>(73.705)</b>	<b>1.922.559</b>

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

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian z przepływów pieniężnych za okres**  
**9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2016 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2015 (niebadane)
<b>PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:</b>		
Zysk brutto	307.340	91.440
<b>Korekty o pozycje:</b>		
Strata (zysk) z aktualizacji wartości aktywów/utrata wartości aktywów	(171.391)	9.469
Udział w stracie (zysku) jednostek stowarzyszonych i współzależnych	18.207	15.312
Zysk na sprzedaży środków trwałych	(22)	(4.320)
Strata (zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	(11.283)	931
Przychody finansowe	(5.413)	(11.994)
Koszty finansowe	94.523	103.153
Strata (zysk) z płatności w formie akcji własnych	3.656	1.351
Amortyzacja	1.416	1.434
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego</b>	<b>237.033</b>	<b>206.776</b>
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	3.151	(17.760)
Zmiana stanu zapasów i gruntów pod zabudowę mieszkaniową	12.063	32.715
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	4.105	(1.318)
Zmiana depozytów od najemców	8.502	2.299
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(6.502)	(956)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>258.352</b>	<b>221.756</b>
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(13.871)	(8.805)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>244.481</b>	<b>212.951</b>
<b>PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:</b>		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	(278.134)	(68.668)
Nabycia nieruchomości inwestycyjnych i gruntów	(582.002)	-
Nabycie jednostek zależnych	(24.152)	-
Zbycie nieruchomości inwestycyjnych	41.897	213.191
Zbycie spółek zależnych	20.918	26.549
Likwidacja jednostki współzależnej	-	16.112
Nabycie udziałów mniejszościowych	(78.955)	(3.326)
Sprzedaż udziałów w jednostce stowarzyszonej	14.529	-
VAT - podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(44.211)	(16.771)
Odsetki otrzymane	1.390	3.692
Pożyczki udzielone	(536)	(158)
Splaty pożyczek	49.449	570
<b>Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej</b>	<b>(879.807)</b>	<b>171.191</b>

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



**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian z przepływów pieniężnych za okres**  
**9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

**PRZEPLYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH  
Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:**

Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	758.780	91.558
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(294.467)	(434.340)
Rozliczenie instrumentów zabezpieczających	-	(6.258)
Odsetki zapłacone	(80.085)	(85.472)
Koszty pozyskania kredytów	(4.179)	-
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	(19.210)	9.479
<b>Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej</b>	<b>360.839</b>	<b>(425.033)</b>
Różnice kursowe z przeliczenia	14.973	1.377
<b>Zwiększenie (zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(259.514)</b>	<b>(39.514)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>722.205</b>	<b>345.515</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>462.691</b>	<b>306.001</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

## **1. Podstawowa działalność**

Globe Trade Centre S.A. ("Spółka" lub "GTC") wraz ze swoimi jednostkami zależnymi („Grupa” lub „Grupa GTC”) jest międzynarodową korporacją działającą na rynku nieruchomości. Spółka została zarejestrowana w Warszawie 19 grudnia 1996 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, przy ul. 17 Stycznia 45A. Spółka poprzez swoje jednostki zależne, stowarzyszone i współzależne posiada udziały w spółkach nieruchomościowych o charakterze komercyjnym i mieszkaniowym w Polsce, na Węgrzech, w Rumunii, Serbii, Chorwacji, na Ukrainie, Słowacji, w Bułgarii i Rosji. W działalności spółek Grupy nie występuje sezonowość.

Głównym akcjonariuszem Spółki jest LSREF III GTC Investments B.V. ("LSREF III"), kontrolowany przez globalną firmę Lone Star, która jest w posiadaniu 278.849.657 akcji stanowiących 60,59% kapitału akcyjnego Spółki na dzień 30 września 2016.

### ***Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym:***

#### **Zakup budynku biurowego Pixel w Poznaniu**

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

#### **Nabycie udziałów niekontrolujących**

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

#### **Zakup budynków biurowych Premium w Bukareszcie**

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

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

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

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

## **1. Podstawowa działalność (ciąg dalszy)**

### **Nabycie udziałów niekontrolujących**

W kwietniu 2016 roku Grupa GTC nabyła pozostałe 49,9% udziałów w Complexul Residential Colentina S.R.L. (Rose Garden) oraz pożyczki udziałowców mniejszościowych za równowartość kwoty 54 tys. PLN (12,5 tys. EUR). Po dokonaniu transakcji GTC pozostał jedynym właścicielem spółki zależnej. W wyniku tej transakcji, ujemny udział akcjonariuszy mniejszościowych wzrósł o 17,0 mln PLN (3,9 mln EUR), kapitał rezerwy wzrósł o 1,7 mln PLN (0,4 mln EUR), zaś wartość pożyczek udziałowców mniejszościowych zmniejszyła się o 18,7 mln PLN (4,3 mln EUR). W związku z tym kapitał własny ogółem wzrósł o 18,7 mln PLN (4,3 mln EUR).

### **Galeria - Stara Zagora AD**

W czerwcu 2016 roku Spółka w charakterze wierzyciela, złożyła wniosek do Sądu w Bułgarii w celu ustalenia czy Galeria - Stara Zagora AD ("GSZ") jest nadmiernie zadłużona. Następnie, we wrześniu 2016, GTC rozpoczęło negocjacje w sprawie wykupienia udziałów niekontrolujących w GSZ. Zgodnie z umową, GTC nabyła pozostałe udziały oraz pożyczki udziałowców mniejszościowych, za kwotę 1,7 mln PLN (0,4 mln EUR) – kwota może wzrosnąć w zależności od wzrostu wartości projektu w uzgodnionym terminie.

W wyniku transakcji, łączny kapitał własny Spółki zwiększył się o 9 mln PLN (2 mln EUR). Kwota ta obejmuje eliminację negatywnego udziału akcjonariuszy mniejszościowych w kwocie 74 mln PLN (17 mln EUR), zmniejszenie kapitału rezerwowego w kwocie 65 mln PLN (EUR 15 mln) oraz spadek kredytów od udziałowców mniejszościowych w wysokości 9 mln PLN (2 mln EUR) i utworzenie zobowiązania w kwocie 2 mln PLN (0,4 mln EUR), które zostało spłacone w listopadzie 2016 r.

### **Nabycie dwóch budynków biurowych w Polsce**

W dniu 1 lipca 2016, Grupa nabyła dwa budynki biurowe: Neptun Office Center oraz Sterlinga Business Centre, zlokalizowane odpowiednio w Gdańsku i Łodzi. Te dwa budynki biurowe klasy A o nowoczesnym designie oraz powierzchni łącznej 30 tys. m kw. powierzchni biurowej najmu brutto oraz 364 miejscach parkingowych rozszerzą portfolio inwestycyjne Grupy GTC. Zakup został finansowany ze środków własnych spółki oraz z kredytu bankowego z banku Pekao w wysokości 168 mln PLN (39 mln EUR).

### **Finansowanie Duna Tower oraz refinansowanie projektów Center Point w Budapeszcie**

W lipcu 2016 roku Grupa GTC podpisała umowę kredytową z OTP Bank Nyrt w celu sfinansowania nabycia budynku biurowego Duna Tower w Budapeszcie. Wartość nominalna nowego kredytu wyniosła 123 mln PLN (28 mln EUR). Grupa zawarła także z bankiem umowę refinansowania kredytu dotyczącego Center Point, w wysokości 171 mln PLN (38,9 mln EUR) udzielonego przez MKB Bank Zrt. nowym kredytem w wysokości 207 mln PLN (47 mln EUR), udzielonych przez OTP Bank Nyrt.

### **Sprzedż działki Konstancja**

W lipcu 2016 roku Grupa sprzedała znaczną część gruntu Konstancja o powierzchni 9 ha za kwotę 30,6 mln PLN (6,9 mln EUR).

### **Nabycie Artico Office Project**

W lipcu 2016 rok, Grupa nabyła spółką Artico sp. z o.o., która prowadzi budowę budynku biurowego w Warszawie. Budynek będzie obejmował około 7.600 m.kw. powierzchni najmu, niemal całkowicie wynajętych w formie przedwstępnych umów najmu. Planowane zakończenie budowy ma nastąpić w 2017 roku.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

**1. Podstawowa działalność (ciąg dalszy)**

Wejście na Giełdę Papierów Wartościowych w Johannesburgu

W lipcu 2016 roku Giełda Papierów Wartościowych w Johannesburgu (Johannesburg Stock Exchange, „JSE”) dopuściła akcje GTC do obrotu na swoim głównym parkiecie w ramach notowania spółek zagranicznych. Wejście na giełdę nastąpiło w sierpniu 2016.

Sprzedaż centrów handlowych Piatra i Arad w Rumunii

W sierpniu i wrześniu 2016, Grupa dokonała sprzedaży spółek, będących właścicielami centrów handlowych Piatra i Arad w Rumunii za kwoty odpowiednio 12 mln PLN (2,7 mln EUR) i 9,1 mln PLN (2,1 mln EUR).

Połączenie Spółek B.V.

W celu (i) wprowadzenia szybszej i bardziej efektywnej kontroli nad spółkami Grupy GTC oraz zoptymalizowania procesu zarządzania w Grupie, (ii) obniżenia kosztów operacyjnych i administracyjnych oraz (iii) zwiększenia przejrzystości Grupy dla właścicieli i inwestorów, 30 marca 2016 roku Zarząd Spółki GTC S.A. ogłosił plan transgranicznego połączenia GTC S.A. oraz dwóch spółek zależnych („połączenie”). W maju 2016 roku plan połączenia został zatwierdzony przez akcjonariuszy GTC S.A. Połączenie zostało sfinalizowane w dniu 30 września 2016 roku.

W związku z Połączeniem, rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego rozpoznanego na dodatnich różnicach przejściowych związanych z odsetkami i różnicami kursowymi naliczonymi na pożyczkach nominowanych w euro i udzielonych przez GTC SA do GTC RH B.V. została rozwiązana w kwocie 207 mln PLN (48 mln EUR) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2016.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2016 roku zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” zatwierdzonym przez UE.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości MSSF różnią się od MSSF UE.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku zatwierdzonym do publikacji 16 marca 2016 roku oraz informacją dodatkową do tego sprawozdania. Śródroczny wynik finansowy nie jest wyznacznikiem dla określenia wyniku finansowego Grupy za cały rok obrotowy.

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

Sprawozdania finansowe tych spółek, sporządzone w ich walutach funkcjonalnych, są włączane do niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, po przeliczeniu na walutę prezentacyjną PLN zgodnie z MSR 21. Aktywa oraz pasywa zostały przeliczone kursem z dnia bilansowego, natomiast pozycje rachunku zysków i strat – średnim kursem za okres. Powstałe różnice są odnoszone na kapitał i wykazywane oddzielnie jako „Różnice kursowe z przeliczenia” bez wpływu na wynik za bieżący okres.

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

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

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

Zasady rachunkowości i metody kalkulacji zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku (opisane zostały w notce 6 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2015 rok). Nie wprowadzono żadnych zmian oraz nie dokonano korekt w danych porównywalnych.

*Standardy opublikowane, które nie weszły jeszcze w życie*

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

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wydany w dniu 24 lipca 2014 roku (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później),
- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” wydany w dniu 30 stycznia 2014 roku (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później),
- MSSF 15 „Przychody z tytułu umów z klientami” (opublikowany w dniu 28 maja 2014 roku) obejmujący zmiany do MSSF 15 „Data wejścia w życie MSSF 15” (opublikowane dnia 11 września 2015 roku) - ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z tytułu umów z klientami” (opublikowano dnia 12 kwietnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później,
- MSSF 16 „Leasing” (opublikowany w dniu 13 stycznia 2016) - ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem; wydane w dniu 11 września 2014 roku - prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo, termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,
- Zmiany do MSR 12 Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikających z nierozliczonych strat podatkowych; wydane w dniu 19 stycznia 2016 roku (mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później),
- Zmiany do MSR 7 Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji; wydane w dniu 29 stycznia 2016 roku (mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 4: zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” z MSSF 4 „Umowy ubezpieczenia” (opublikowano 12 września 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 2: Klasyfikacja oraz wycena transakcji płatności opartych na akcjach (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

Grupa nie zastosowała z wyprzedzeniem żadnego standardu, interpretacji lub zmian, które zostały opublikowane, lecz nie weszły w życie. Zarząd jest w trakcie analizy i oceny wpływu nowych standardów, zmian oraz interpretacji na politykę rachunkowości Grupy oraz na przyszłe skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

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

##### *Jednostki zależne*

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2016	31 grudnia 2015
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. (wcześniej GTC Ogrody Galileo sp. z o.o.)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC GK Office sp. z o.o..	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Sterlinga sp. z o.o. (wcześniej GTC Com 1 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. (wcześniej GTC Wilson Park)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Moderna sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
CH Wilanow sp. z o.o	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC 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. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	-
Havern Investments sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%

(1) Spółka kupiona w 2016

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2016	31 grudnia 2015
GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd. ("GTC Hungary")	GTC S.A.	Węgry	100%	100%
Commercial Properties B.V. (wcześniej Budapest Offices B.V.)	GTC Hungary	Holandia	100%	100%
GTC Duna Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Vaci Ut 81-85 Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Riverside Apartments Kft. ("Riverside")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point I. Kft. ("Centre Point I")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point II. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral Holding Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral I.Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral II. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
River Loft Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
SASAD Resort Kft. ("Sasad")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Albertfalva Kft. ("wcześniej Szeremi Gate")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Metro Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
SASAD Resort Offices Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Mastix Champion Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC White House Kft. (wcześniej Renaissance Plaza Kft.)	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
VRK Tower Kft (3)	GTC Hungary	Węgry	100%	-
SASAD II Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Amarantan Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Abritus Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Immo Buda Kft. (1)	GTC Hungary	Węgry	-	100%
Szemi Ingatlan Ltd.(1)	GTC Hungary	Węgry	-	100%
Preston Park Kft.(4)	GTC Hungary	Węgry	-	100%
GTC Real Estate Investments Ukraine B.V. ("GTC Ukraine") (2)	GTC S.A.	Holandia	-	90%
GTC Slovakia Real Estate s.r.o.	GTC S.A.	Słowacja	100%	100%
GTC Real Estate Vinohrady s.r.o.	GTC S.A.	Słowacja	100%	100%

(1) Połączenie z Albertfalva Kft

(2) Udziały mniejszościowe zostały zakupione w styczniu 2016r. Spółka połączona z GTC S.A w dniu 30 września 2016r.

(3) Spółka została utworzona w 2016r.

(4) Kwota 11,8 mln PLN jest pokazana w należnościach z tytułu sprzedaży aktywów .



**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2016	31 grudnia 2015
GTC Nekretnine Zagreb d.o.o.("GTC Zagreb")	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
Euro Structor d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	70%	70%
Marlera Golf LD d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	80%	80%
Nova Istra Idaeus d.o.o.	Marlera Golf LD d.o.o	Chorwacja	80%	80%
GTC Nekretnine Jug. d.o.o. (w likwidacji)	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
GTC Sredisnja tocka d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
GTC Nekretnine Zapad d.o.o. (w likwidacji)	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
Towers International Property S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Galleria Shopping Center S.R.L. (wcześniej "International Hotel and Tourism S.R.L.")	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
BCG Investment B.V.	GTC S.A.	Holandia	100%	100%
Green Dream S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Aurora Business Complex S.R.L	GTC S.A.	Rumunia	71.5%	71.5%
Bucharest City Gate B.V. ("BCG")	GTC S.A.	Holandia	100%	100%
City Gate Bucharest S.R.L.	BCG	Rumunia	100%	100%
Mablethompe Investitii S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Mercury Commercial Center S.R.L. ("Galeria Arad") (1)	GTC S.A.	Rumunia	-	100%
Venus Commercial Center S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Mars Commercial Center S.R.L. ("Galeria Piatra Neamt") (1)	GTC S.A.	Rumunia	-	100%
Beaufort Invest S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Fajos S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate S.R.L.	BCG	Rumunia	100%	100%
Brightpoint Investments Limited	GTC S.A.	Cypr	50.1%	50.1%
Complexul Residential Colentina S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	50.1%
Operetico Enterprises Ltd.	GTC S.A.	Cypr	66.7%	66.7%
Deco Intermed S.R.L.	Operetico Enterprises Ltd.	Rumunia	66.7%	66.7%
GML American Regency Pipera S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	66.7%	66.7%

(1) Sprzedano

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2016	31 grudnia 2015
GTC RH B.V. (3)	GTC S.A.	Holandia	-	100%
Galeria Stara Zagora AD ("Stara Zagora") (4)	GTC S.A.	Bułgaria	100%	75%
Galeria Burgas AD	GTC S.A.	Bułgaria	80%	80%
GTC Business Park EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
NRL EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Galeria Ikonov GmbH (2)	GTC S.A.	Austria	-	100%
GTC Yuzhen Park EAD ("GTC Yuzhen")	GTC S.A.	Bulgaria	100%	100%
GTC Medj Razvoj Nekretnina d.o.o.	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
GTC Business Park d.o.o.	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
GTC Commercial and Residential Ventures d.o.o.	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
GTC Real Estate Developments d.o.o.	GTC Commercial Development d.o.o.	Serbia	95%	95%
Demo Invest d.o.o.	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Atlas Centar d.o.o.	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
GTC Commercial Development d.o.o.	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited (1)	GTC S.A.	Cypr	100%	95%
Black Sea Management LLC (1)	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	95%
Europort Ukraine Holdings 1 LLC (1)	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	95%
Europort Ukraine Holdings 2 LLC (1)	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	95%
Europort Ukraine LL (1)	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	95%
Europort Project Ukraine 1 LLC (1)	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	95%

(1) Udziały mniejszościowe zostały zakupione w styczniu 2016r.

(2) Zlikwidowano

(3) Spółka połączyła się z GTC S.A 30 września 2016r.

(4) NCI kupiono w wrześniu 2016

*Inwestycja w jednostkach stowarzyszonych oraz współzależnych*

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2016	31 grudnia 2015
Yatelsis Viborgskaya Limited of Nicosia ("YVL")	GTC S.A.	Cypr	50%	50%
Ana Tower Offices S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	50%	50%
Lighthouse Holdings Limited S.A. ("Lighthouse") (1)	GTC S.A.	Luxemburg	-	35%
CID Holding S.A. ("CID")	GTC S.A.	Luxemburg	35%	35%
Europort LTD (1)	GTC S.A.	Izrael	-	9.9%

(1) Sprzedano

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

**5. Przychody operacyjne**

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2016	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2016	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2015	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2015
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni	281.080	98.923	249.884	83.384
Przychody z tytułu usług	90.034	31.815	77.540	25.276
Sprzedaż domów, mieszkań i gruntów	23.123	6.635	38.473	8.589
	<b><u>394.237</u></b>	<b><u>137.373</u></b>	<b><u>365.897</u></b>	<b><u>117.249</u></b>

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

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

**6. Analiza segmentowa**

Segmenty operacyjne są agregowane w segmenty sprawozdawcze w oparciu o charakter działalności, rynków, na których działają oraz inne czynniki. Segmenty sprawozdawcze dzielą się na dwa główne segmenty:

1. budowa i wynajem powierzchni biurowej i handlowej („działalność w zakresie powierzchni biurowych i komercyjnych”), oraz
2. budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych („działalność w zakresie powierzchni mieszkalnych”).

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

- a. Polska i Węgry,
- b. Stolice państw w krajach SEE (Rumunia, Serbia, Chorwacja),
- c. Pozostałe miasta w Bułgarii,
- d. Pozostałe miasta w Chorwacji,
- e. Pozostałe miasta w Rumunii.

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową za okresy dziewięciu miesięcy zakończone dnia 30 września 2016 roku (niebadany) i 30 września 2015 roku (niebadany):

	Polska i Węgry		Stolice państw w krajach SEE		Bułgaria – pozostałe miasta		Chorwacja – pozostałe miasta		Rumunia – pozostałe miasta		Skonsolidowane	
	30 września 2016	30 września 2015	30 września 2016	30 września 2015	30 września 2016	30 września 2015	30 września 2016	30 września 2015	30 września 2016	30 września 2015	30 września 2016	30 września 2015
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych	214.491	181.370	123.198	109.406	28.030	24.317	-	2.931	5.395	9.400	371.114	327.424
Przychody z tytułu sprzedaży powierzchni mieszkalnych	-	15.108	23.123	23.365	-	-	-	-	-	-	23.123	38.473
<b>Przychody razem</b>	<b>214.491</b>	<b>196.478</b>	<b>146.321</b>	<b>132.771</b>	<b>28.030</b>	<b>24.317</b>	<b>-</b>	<b>2.931</b>	<b>5.395</b>	<b>9.400</b>	<b>394.237</b>	<b>365.897</b>
Koszty z tytułu budowy powierzchni biurowych i komercyjnych	48.882	38.447	29.634	26.762	6.973	6.199	-	2.889	3.992	7.903	89.481	82.200
Koszty z tytułu budowy powierzchni mieszkalnych	-	12.930	19.101	22.886	-	-	-	-	-	-	19.101	35.816
<b>Koszty razem</b>	<b>48.882</b>	<b>51.377</b>	<b>48.735</b>	<b>49.648</b>	<b>6.973</b>	<b>6.199</b>	<b>-</b>	<b>2.889</b>	<b>3.992</b>	<b>7.903</b>	<b>108.582</b>	<b>118.016</b>
Powierzchnie biurowe i komercyjne	165.609	142.922	93.564	82.645	21.057	18.118	-	42	1.403	1.497	281.633	245.224
Powierzchnie mieszkalne	-	2.179	4.022	478	-	-	-	-	-	-	4.022	2.657
<b>Wynik razem:</b>	<b>165.609</b>	<b>145.101</b>	<b>97.586</b>	<b>83.123</b>	<b>21.057</b>	<b>18.118</b>	<b>-</b>	<b>42</b>	<b>1.403</b>	<b>1.497</b>	<b>285.655</b>	<b>247.881</b>

(1) Sprzedane w Q3 2016r.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową za okresy trzech miesięcy zakończone dnia 30 września 2016 roku (niebadany) i 30 września 2015 roku (niebadany):

	Polska i Węgry		Stolice państw w krajach SEE		Bułgaria – pozostałe miasta		Rumunia – pozostałe miasta (1)		Skonsolidowane	
	30 września 2016	30 września 2015	30 września 2016	30 września 2015	30 września 2016	30 września 2015	30 września 2016	30 września 2015	30 września 2016	30 września 2015
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych	75.624	58.983	43.378	37.709	10.721	9.178	1.015	2.777	130.738	108.658
Przychody z tytułu sprzedaży powierzchni mieszkalnych	-	6.099	6.635	2.492	-	-	-	-	6.635	8.591
<b>Przychody razem</b>	<b>75.624</b>	<b>65.082</b>	<b>50.013</b>	<b>40.201</b>	<b>10.721</b>	<b>9.178</b>	<b>1.015</b>	<b>2.777</b>	<b>137.373</b>	<b>117.249</b>
Koszty z tytułu budowy powierzchni biurowych i komercyjnych	17.779	13.209	10.565	9.643	2.227	2.558	953	2.610	31.524	28.030
Koszty z tytułu budowy powierzchni mieszkalnych	-	5.371	6.207	2.284	-	-	-	-	6.207	7.655
<b>Koszty razem</b>	<b>17.779</b>	<b>18.580</b>	<b>16.772</b>	<b>11.927</b>	<b>2.227</b>	<b>2.558</b>	<b>953</b>	<b>2.610</b>	<b>37.731</b>	<b>35.685</b>
Powierzchnie biurowe i komercyjne	57.845	45.773	32.813	28.067	8.494	6.620	62	167	99.214	80.628
Powierzchnie mieszkalne	-	729	428	207	-	-	-	-	428	936
<b>Wynik razem:</b>	<b>57.845</b>	<b>46.502</b>	<b>33.241</b>	<b>28.274</b>	<b>8.494</b>	<b>6.620</b>	<b>62</b>	<b>167</b>	<b>99.642</b>	<b>81.564</b>

(1) Sprzedane w Q3 2016

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

**7. Koszty administracyjne**

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2016 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2016 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2015 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2015 (niebadane)
Koszty administracyjne	34.178	11.889	29.979	9.957
Koszty (przychody) z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji	3.656	4.127	1.351	916
	<u>37.835</u>	<u>16.016</u>	<u>31.330</u>	<u>10.873</u>

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

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

	30 września 2016 (niebadane)	31 grudnia 2015 (badane)
Czechy (3)	-	66.007
Rosja (1)	16.597	19.594
Inne (2)	4.295	12.699
<b>Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych</b>	<u>20.892</u>	<u>98.300</u>

(1) Zmniejszenie wartości księgowej spowodowane utratą wartości inwestycji. We wrześniu 2016r. spółka podpisała umowę na mocy, której inwestycja w Rosji będzie sprzedana za 16,6 mln PLN (3,85 mln EUR). Przychody ze sprzedaży zostaną otrzymane w ciągu dwóch lat.

(2) W kwietniu 2016 akcje Europort LTD zostały sprzedane.

(3) W czerwcu 2016 roku, CID sprzedał centrum handlowe Harfa w Pradze. W lipcu 2016 roku CID spłacił pożyczkę od GTC w kwocie 58.5 mln PLN (11,3 mln EUR). Po rozliczeniu transakcji akcjonariusze CID podjęli decyzję o likwidacji Spółki. W sierpniu 2016 roku Spółka sprzedała swoje udziały Lighthouse za 5,5 mln PLN (1,3 mln EUR). Ponadto w 2016 roku Grupa rozpoznała odpisy z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych w kwocie 12 mln PLN (2.9 mln EUR).

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 9. Nieruchomości inwestycyjne

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

Na saldo inwestycji w nieruchomości składają się następujące kategorie:

	<b>30 września 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
	(niebadane)	(badane)
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	5.268.471	4.499.002
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	742.712	460.242
<b>Razem</b>	<b>6.011.183</b>	<b>4.959.244</b>
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	514.653	531.822
<b>Razem</b>	<b>6.525.836</b>	<b>5.491.066</b>

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych w okresie zakończonym dnia 30 września 2016 roku (niebadane) kształtowały się następująco:

	<b>Poziom 2</b>	<b>Poziom 3</b>	<b>Razem</b>
<b>Wartość bilansowa na 1 stycznia 2016r.</b>	<b>3.286.605</b>	<b>2.204.461</b>	<b>5.491.066</b>
Skapitalizowane wydatki	34.959	230.237	265.196
Przeklasyfikowania po zakończeniu inwestycji (1)	103.910	(103.910)	-
Zakup aktywów (2)	532.758	49.244	582.002
Aktualizacja wartości godziwej/trwała utrata wartości	12.202	160.015	172.217
Nabycie jednostki zależnej (7)	-	37.944	37.944
Sprzedaż jednostki zależnej (6)	-	(11.766)	(11.766)
Zbycie (5)	-	(30.396)	(30.396)
Przeklasyfikowane do pozycji „aktywa przeznaczone do sprzedaży” (3)	-	(16.900)	(16.900)
Przeklasyfikowane do rzeczowych aktywów trwałych (4)	(12.756)	(5.704)	(18.460)
Różnice kursowe z przeliczenia	31.892	23.041	54.933
<b>Wartość bilansowa na 30 września 2016r.</b>	<b>3.989.570</b>	<b>2.536.266</b>	<b>6.525.836</b>

(1) Ukończenie drugiej fazy biurowca UBP w Łodzi

(2) Zakup biurowców Pixel, Sterlinaga i Neptun w Polsce, biura Premium w Rumunii i działki na Węgrzech

(3) Grunty Bistrita w Rumunii i Sasad na Węgrzech

(4) Część budynku biurowego używanego przez Grupę

(5) Część komercyjnej działki w Konstancinie, Polska

(6) Centrum handlowe Piatra w Rumunii

(7) Zakup budynku biurowego w budowie Artico

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 9. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych w okresie zakończonym dnia 30 września 2015 roku (niebadane) kształtowały się następująco:

	Poziom 2	Poziom 3	Razem
<b>Wartość bilansowa na 1 stycznia 2015 roku</b>	<b>3.211.967</b>	<b>1.993.661</b>	<b>5.205.628</b>
Skapitalizowane wydatki	15.931	68.668	84.599
Aktualizacja wartości godziwej/trwała utrata wartości	(499)	(2.636)	(3.135)
Utrata wartości	-	(3.571)	(3.571)
Zbycie (1)	(172.848)	-	(172.848)
Przekwalifikowane do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(4.365)	-	(4.365)
Różnice kursowe z przeliczenia	(20.142)	(9.773)	(29.915)
<b>Wartość bilansowa na 30 września 2015 roku</b>	<b>3.030.044</b>	<b>2.046.349</b>	<b>5.076.393</b>

(1) Zbycie Galerii Kazimierz w Krakowie

Aktualizacja wartości godziwej oraz utrata wartości kształtowały się następująco:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2016	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2016	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2015	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2015
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Aktualizacja wartości godziwej ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	16.124	8.587	(3.196)	(1.119)
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości w budowie	149.424	54.300	-	-
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	(7.139)	(2.202)	3.306	(486)
Odwrócenie utraty wartości (utrata wartości)	6.669	(947)	(3.641)	(55)
<b>Razem</b>	<b>165.078</b>	<b>59.738</b>	<b>(3.531)</b>	<b>(1.660)</b>

Założenia użyte przy wycenach ukończonych aktywów na dzień 30 września 2016 roku (niebadany) przedstawiono poniżej:

Kraj	Wartość księgowa	NRA w tys.	Poziom wynajęcia	Aktualna stawka czynszu	ERV	Poziom wartości godziwej
	tys. PLN	mkw	%	PLN/mkw	PLN/mkw	
Polska (handlowy)	659.305	49	92%	85	85	2
Polska (biurowy)	1.649.038	198	85%	60	60	2
Serbia (biurowy) – stolice państw	601.011	71	90%	71	66	3
Chorwacja (handlowy) – stolice państw	438.142	36	97%	85	91	3
Węgry (biurowy) – stolice państw	905.542	117	95%	54	53	2
Rumunia (biurowy) – stolice państw	775.686	63	92%	78	73	2
Bułgaria (handlowy) – pozostałe miasta	239.747	58	96%	43	41	3
<b>Razem</b>	<b>5.268.471</b>	<b>592</b>	<b>91%</b>	<b>64</b>	<b>63</b>	



**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 9. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

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

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

Informacje dotyczące wyceny nieruchomości w budowie na dzień 30 września 2016 roku (niebadane) przedstawiono poniżej:

	Wartość księgowa	Szacowana powierzchnia	Średnia wartość księgowa
	tys. PLN	w tys. mkw	PLN/mkw
Polska	673.698	72	9.357
Serbia	41.395	11	3.941
Węgry	27.619	23	1.203
<b>Razem</b>	<b>742.712</b>	<b>106</b>	

Informacje dotyczące wyceny gruntów pod zabudowę komercyjną na dzień 30 września 2016 roku przedstawiono poniżej:

	Wartość księgowa	Szacowana powierzchnia	Średnia wartość księgowa
	tys. PLN	w tys. mkw	PLN/mkw
Polska	212.046	278	763
Serbia	114.397	31	3.682
Chorwacja	10.521	21	505
Węgry	101.755	286	354
Rumunia	49.170	66	746
Bułgaria	16.342	88	185
Ukraina	10.422	90	116
<b>Razem</b>	<b>514.653</b>	<b>860</b>	<b>600</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

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

Informacje dotyczące wyceny gruntów inwestycyjnych wycenianych według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2015 roku przedstawiają się następująco:

	<b>Wartość księgowa</b>	<b>Szacowana</b>	<b>Średnia wartość</b>
	tys. PLN	powierzchnia	księgowa
		w tysiącach mkw	PLN/mkw
Polska	661.999	353	1.875
Serbia	154.986	48	3.230
Chorwacja	10.398	21	494
Węgry	81.011	286	281
Rumunia	56.963	66	865
Bułgaria	16.194	88	183
Ukraina	10.513	90	115
<b>Razem</b>	<b>992.064</b>	<b>952</b>	<b>1.056</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 10. Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

Zmiany stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w okresie zakończonym 30 września 2016 roku (niebadany) kształtowały się następująco:

	Razem	Zapasy	Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
<b>Wartość bilansowa na 1 stycznia 2016 roku</b>	<b>127.564</b>	<b>13.471</b>	<b>114.093</b>
Zwiększenia i różnice kursowe	8.592	5.384	3.208
Odwrócenie odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości	6.313	-	6.313
Koszt własny sprzedaży nieruchomości	(19.101)	(514)	(18.587)
Reklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	(33.961)	(632)	(33.329)
Sprzedaż aktywów	(10.067)	-	(10.067)
<b>Wartość bilansowa na 30 września 2016 roku</b>	<b>79.340</b>	<b>17.709</b>	<b>61.631</b>

Zmiany stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w okresie zakończonym 31 grudnia 2015 roku (badany) kształtowały się następująco:

	Razem	Zapasy	Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
<b>Wartość bilansowa na 1 stycznia 2015 roku</b>	<b>276.977</b>	<b>100.330</b>	<b>176.647</b>
Zwiększenia i różnice kursowe	1.126	931	195
Przeklasyfikowanie	-	8.786	(8.786)
Odpis do wartości odzyskiwalnej	(5.811)	-	(5.811)
Sprzedaż spółek zależnych	(3.046)	-	(3.046)
Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych	(45.483)	(37.856)	(7.627)
Sprzedaż aktywów	(96.199)	(58.720)	(37.479)
<b>Wartość bilansowa na 31 grudnia 2015</b>	<b>127.564</b>	<b>13.471</b>	<b>114.093</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

## 11. Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Zmiany w aktywach przeznaczonych do sprzedaży w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2016 (niebadane) przedstawiały się następująco:

	<b>Razem</b>
<b>Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia 2016 r.</b>	<b>25.356</b>
Przekwalifikowane z inwestycji w nieruchomości oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	95.239
Sprzedaż (*)	(62.257)
Wycena do wartości godziwej pomniejszona o koszty sprzedaży	(7.072)
Różnice kursowe	301
<b>Wartość bilansowa na dzień 30 września 2016 r (**)</b>	<b>51.567</b>

\* Sprzedane - działka w Łodzi w Polsce, Subotica w Serbii, galeria Piatra i Arad w Rumunii oraz część gruntu komercyjnego w Kostancinie w Polsce.

\*\* Obejmuje grunt Sasad na Węgrzech, działkę Vinohradky na Słowacji oraz grunt Bistrita w Rumunii.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 12. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje

	30 września 2016	31 grudnia 2015
	(niebadane)	(badane)
Obligacje seria 2017-2018	301.322	203.900
Obligacje seria 2018-2019	200.723	297.099
Kredyt OTP (GTC)	37.294	46.910
Kredyt WBK (Globis Poznań)	69.824	61.395
Kredyt WBK (Korona Business Park)	178.707	180.343
Kredyt PKO BP (Pixel)	95.295	-
Kredyt Pekao (Globis Wrocław)	104.001	105.225
Kredyt ING (Nothus)	47.475	49.305
Kredyt ING (Zepirus)	47.475	49.305
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	49.700	50.601
Kredyt Pekao (Sterlinga)	74.895	-
Kredyt Pekao (Neptun)	94.438	-
Kredyt Pekao (Sterlinga VAT)	25.600	-
Kredyt Pekao (Neptun VAT)	32.301	-
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	127.588	19.258
Kredyt mBank (Artico)	15.346	-
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	411.670	417.670
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	101.298	79.430
Kredyt ING (Francuska)	100.607	101.155
Kredyt OTP (Centre Point I)	90.254	-
Kredyt OTP (Centre Point II)	110.310	-
Kredyt MKB (Centre Point I)	-	78.416
Kredyt MKB (Centre Point II)	-	94.601
Kredyt CIB (Metro)	77.167	79.392
Kredyt Erste (Spiral)	114.475	115.683
Kredyt Erste (White House)	9.094	12.184
Kredyt OTP (Duna)	119.486	-
Kredyt MKB (Sasad) (1)	-	35.486
Kredyt Erste (GTC House)	58.105	-
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC House)	-	40.058
Kredyt Erste (19 Avenue)	91.764	92.505
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC Square)	52.723	58.639
Kredyt Raiffaisen Bank (Forty one 1)	74.904	40.484
Kredyt Erste (City Gate)	365.709	368.807
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC)	57.579	125.011
Kredyt MKB i Zagrebecka Banka (Avenue Mall Zagreb)	77.099	90.429
Kredyt EBOiR i Unicredit (Galeria Stara Zagora)	37.187	67.327
Kredyt EBOiR (Galeria Burgas)	89.069	98.040
Pożyczki od udziałowców niekontrolujących w spółkach zależnych i od jednostek współzależnych	78.353	115.260
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(25.930)	(24.187)
	<b>3.592.905</b>	<b>3.149.726</b>

(1) Pożyczka została przekwalifikowana jako zobowiązanie przeznaczone do sprzedaży

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

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

	30 września 2016 (niebadane)	31 grudnia 2015 (badane)
<b>Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych:</b>		
Obligacje seria 2017-2018	105.191	3.899
Obligacje seria 2018-2019	724	2.898
Kredyt OTP (GTC)	13.561	13.402
Kredyt WBK (Globis Poznań)	2.126	61.395
Kredyt WBK (Korona Business Park)	5.028	4.969
Kredyt PKO BP (Pixel)	2.919	-
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	3.286	1.692
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	14.794	14.438
Kredyt Pekao (Globis Wrocław)	3.467	3.277
Kredyt ING (Nothus)	3.217	3.179
Kredyt ING (Zephirus)	3.217	3.179
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	49.700	1.999
Kredyt Pekao (Sterlinga)	2.277	-
Kredyt Pekao (Neptun)	2.855	-
Kredyt Pekao (Sterlinga VAT)	25.600	-
Kredyt Pekao (Neptun VAT)	32.301	-
Kredyt ING (Francuska)	2.328	2.301
Kredyt OTP (Centre Point I)	3.807	-
Kredyt OTP (Centre Point II)	4.653	-
Kredyt MKB (Centre Point I)	-	7.245
Kredyt MKB (Centre Point II)	-	6.929
Kredyt Erste (White House)	4.312	4.262
Kredyt OTP (Duna)	5.041	-
Kredyt MKB (Sasad)	-	35.486
Kredyt CIB (Metro)	4.368	4.189
Kredyt Erste (Spiral)	5.683	5.344
Kredyt Erste (GTC House)	3.368	-
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC House)	-	3.196
Kredyt Erste (19 Avenue)	2.454	2.425
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC Square)	9.340	8.779
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Forty one)	2.303	1.125
Kredyt EBOiR i Unicredit (Galeria Stara Zagora)	29.753	37.927
Kredyt EBOiR (Galeria Burgas)	7.085	6.068
Kredyt MKB i Zagrebacka Banka (Avenue Mall Zagreb)	19.206	18.981
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC)	56.492	64.77
Kredyt Erste (City Gate)	10.254	9.827
Pożyczki od udziałowców niekontrolujących w spółkach zależnych	9.629	9.302
	<b>450.338</b>	<b>342.488</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

	30 września 2016	31 grudnia 2015
	(niebadane)	(badane)
<b>Długoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:</b>		
Obligacje seria 2017-2018	196.131	200.001
Obligacje seria 2018-2019	199.999	294.201
Kredyt OTP (GTC)	23.733	33.508
Kredyt WBK (Globis Poznań)	67.698	-
Kredyt WBK (Korona Business Park)	173.679	175.374
Kredyt PKO BP (Pixel)	92.376	-
Kredyt Pekao (Globis Wrocław)	100.534	101.948
Kredyt ING (Nothus)	44.258	46.126
Kredyt ING (Zephirus)	44.258	46.126
Kredyt Pekao (Sterlinga)	72.618	-
Kredyt Pekao (Neptun)	91.583	-
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	-	48.602
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	127.588	19.258
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	396.876	403.232
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	98.012	77.738
Kredyt mBank (Artico)	15.346	-
Kredyt ING (Francuska)	98.279	98.854
Kredyt OTP (Centre Point I)	86.447	-
Kredyt OTP (Centre Point II)	105.657	-
Kredyt OTP (Duna)	114.445	-
Kredyt MKB (Centre Point I)	-	71.171
Kredyt MKB (Centre Point II)	-	87.672
Kredyt CIB (Metro)	72.799	75.203
Kredyt Erste (Spiral)	108.792	110.339
Kredyt Erste (White House)	4.782	7.922
Kredyt Erste (GTC House)	54.737	-
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC House)	-	36.862
Kredyt Erste (19 Avenue)	89.310	90.080
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC Square)	43.383	49.860
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	72.601	39.359
Kredyt Erste (City Gate)	355.455	358.980
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC)	1.087	60.236
Kredyt MKB i Zagrebacka Banka (Avenue Mall Zagreb)	57.893	71.448
Kredyt EBOiR (Galeria Burgas)	81.984	91.972
Kredyt EBOiR i Unicredit (Galeria Stara Zagora)	7.434	29.400
Pożyczki od udziałów niekontrolujących w spółkach zależnych i od jednostek współzależnych	68.725	105.953
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(25.931)	(24.187)
	<b>3.142.568</b>	<b>2.807.238</b>

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

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

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

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

Wszystkie kredyty bankowe, za wyjątkiem pożyczki udzielonej dla: Spirala, Sterlinga VAT i Neptun VAT są nominowane w EUR, a obligacje nominowane są w złotych.

Ponadto, wszystkie nieruchomości inwestycyjne i nieruchomości inwestycyjne w budowie, które były finansowane przez pożyczkodawcę zostały zastawione w celu zabezpieczenia długoterminowych kredytów od banków.

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

	<b>30 września 2016</b> (niebadane)	<b>31 grudnia 2015</b> (badane)
Pierwszy rok	552	426
Drugi rok	742	703
Trzeci rok	936	507
Czwarty rok	500	750
Piąty rok	625	639
Kolejne okresy	573	371
	<b>3.928</b>	<b>3.396</b>

## 13. Podatek odroczoney

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

W rezultacie rezerwa na podatek odroczoney od różnic przejściowych związanych z pożyczkami denominowanymi w EUR udzielonych przez GTC SA do GTC RH B.V. w wysokości 207 mln PLN (48 mln EUR) na dzień 30 września 2016 została rozwiązana.



**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

## 14. 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.

## 15. Kapitał własny i rezerwy

Akcjonariusze posiadający na dzień 30 września 2016 roku powyżej 5% wszystkich akcji to:

- LSREF III
- AVIVA OFE BZ WBK
- OFE PZU

### Akcje fantomowe

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

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

Do dnia 30 września 2016 roku miały miejsce poniższe emisje akcji fantomowych:

Termin wykonania	Wartość akcji (PLN)	Zablokowane	Nabyte	Liczba wyemitowanych akcji
31/05/2018	7,09	1.024.000	512.000	1.536.000
30/06/2019	7,09	2.764.800	1.382.400	4.147.200
<b>Razem</b>		<b>3.788.800</b>	<b>1.894.400</b>	<b>5.683.200</b>

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

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 16. Zysk na jedną akcję

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

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2016	Okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2016	Okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2015	Okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2015
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Zysk okresu przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	464.487.000	310.255.000	69.847.000	43.455.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję (PLN)	460.216.478	460.216.478	351.310.288	351.310.288
Zysk na jedną akcję (PLN)	1,00	0,67	0,20	0,12

Na dzień 30 września 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku Spółka nie posiadała instrumentów potencjalnie rozwadniających zysk.

## 17. Zdarzenia po dacie bilansowej

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

W listopadzie 2016, Grupa GTC nabyła udziały w serbskiej Spółce posiadającej grunty w Belgradzie o łącznej wartości 4,6 mln EUR. Grupa planuje wykorzystanie gruntu do budowy budynku biurowego.

W listopadzie 2016 roku, Grupa GTC podpisała umowę kredytową z Alfa Bank o udzieleniu kredytu w wysokości 19 mln EUR w celu finansowania nabycia budynku biurowego Premium w Rumunii.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania**  
**finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

**18. Data publikacji**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 25 listopada 2016 roku.



Building a better  
working world

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

## Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

### *Wprowadzenie*

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre („Grupa”), w której jednostką dominującą jest Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, ul. 17 Stycznia 45A sporządzonego na dzień 30 września 2016 roku, na które składają się: śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2016 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 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku oraz dodatkowe noty objaśniające („śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

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

### *Zakres przeglądu*

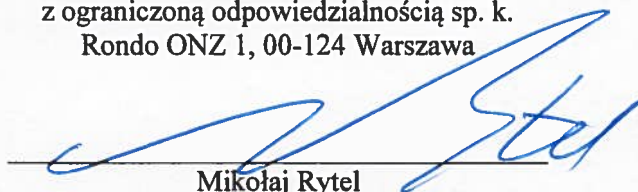
Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowym Standardem Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* („standard”). Przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim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

*Wniosek*

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

Wydaliśmy również w dniu 25 listopada 2016 roku raport z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. za analogiczny okres, sporządzonego zgodnie z MSR 34, w EUR, jako walucie prezentacyjnej.

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



---

Mikołaj Rytel  
Partner

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

Warszawa, dnia 25 listopada 2016 roku

Formularz Qsr 3/2016

(dla emitentów papierów wartościowych o działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej lub usługowej)

Zgodnie z § 82 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. - Dz.U. Nr 33, poz. 259

Zarząd Spółki GLOBE TRADE CENTRE S.A.

podaje do wiadomości skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2016 roku

28 listopada 2016

(data przekazania)

WYBRANE DANE FINANSOWE (rok bieżący)	w tys. zł		w tys. EURO	
	III kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01.01.2016 do 30.09.2016	III kwartał narastająco (rok popr.) okres od 01.01.2015 do 30.09.2015 (dane przezsztalone)	III kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01.01.2016 do 30.09.2016	III kwartał narastająco (rok popr.) okres od 01.01.2015 do 30.09.2015 (dane przezsztalone)
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	12 616	8 416	2 888	2 024
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(12 936)	(13 685)	(2 961)	(3 291)
III. Zysk (strata) brutto	69 888	145 077	15 997	34 887
IV. Zysk (strata) netto	477 354	162 101	109 265	38 981
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(15 650)	(11 361)	(3 582)	(2 732)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(92 966)	(85 704)	(21 280)	(20 609)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(50 267)	26 682	(11 506)	6 416
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	(158 883)	(47 292)	(36 368)	(11 372)
IX. Aktywa razem	3 900 969	3 009 935	904 677	710 125
X. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	739 169	1 056 912	171 421	249 354
XI. Zobowiązania długoterminowe	492 282	691 947	114 166	163 249
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	208 724	120 012	48 405	28 314
XIII. Kapitał własny	3 161 800	1 953 023	733 256	460 771
XIV. Kapitał zakładowy	46 022	35 131	10 673	8 288
XV. Średnia ważona liczba akcji	460 216 478	351 310 288	460 216 478	351 310 288
XVI. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	1,04	0,46	0,24	0,11
XVII. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	1,04	0,46	0,24	0,11
XVIII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	6,87	5,56	1,59	1,27
XIX. Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	6,87	5,56	1,59	1,27
XX. Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł / EUR)				

BILANS	w tys. zł	stan na		stan na	
		30 września 2016 koniec kwartału (rok bieżący)	30 czerwca 2016 (rok bieżący) (dane przezsztalone)	31 grudnia 2015 (rok poprzedni) (dane przezsztalone)	30 września 2015 koniec kwartału (rok poprzedni) (dane przezsztalone)
<b>A k t y w a</b>					
<b>I. Aktywa trwałe</b>		<b>3 649 515</b>	<b>3 824 062</b>	<b>3 421 276</b>	<b>2 840 068</b>
1. Wartości niematerialne i prawne		172	229	269	780
2. Rzeczowe aktywa trwałe		1 050	1 077	800	1 382
3. Należności długoterminowe		-	-	-	-
3.1. Od jednostek powiązanych		-	-	-	-
3.2. Od pozostałych jednostek		-	-	-	-
4. Inwestycje długoterminowe		3 648 293	3 822 756	3 420 207	2 837 906
4.1. Nieruchomości		-	-	-	-
4.2. Wartości niematerialne i prawne		-	-	-	-
4.3. Długoterminowe aktywa finansowe		3 648 293	3 822 756	3 420 207	2 837 906
a) w jednostkach powiązanych, w tym:		3 648 293	3 822 756	3 420 207	2 837 906
- udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych wycenione zgodnie z metodą praw własności		1 566 809	1 546 884	1 306 181	1 142 007
- pożyczki dla jednostek powiązanych		2 081 484	2 275 872	2 114 026	1 695 899
b) w pozostałych jednostkach		-	-	-	-
- pozostałe pożyczki udzielone		-	-	-	-
- udziały lub akcje w pozostałych jednostkach		-	-	-	-
4.4. Inne inwestycje długoterminowe		-	-	-	-
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-	-	-	-
5.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-	-	-
5.2. Inne rozliczenia międzyokresowe		-	-	-	-
<b>II. Aktywa obrotowe</b>		<b>251 454</b>	<b>139 870</b>	<b>406 091</b>	<b>169 867</b>
1. Zapasy		-	-	-	-
2. Należności krótkoterminowe		5 581	7 600	5 067	5 500
2.1. Od jednostek powiązanych		5 005	5 255	4 185	5 111
2.2. Od pozostałych jednostek		576	2 345	882	389
3. Inwestycje krótkoterminowe		243 877	131 736	400 992	153 680
3.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		243 877	129 523	400 992	153 680
a) w jednostkach powiązanych		-	-	-	-
b) w pozostałych jednostkach		-	-	-	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		243 877	129 523	400 992	153 680
3.2. Inne inwestycje krótkoterminowe		-	2 213	-	-
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 996	534	32	10 687
<b>A k t y w a r a z e m</b>		<b>3 900 969</b>	<b>3 963 932</b>	<b>3 827 367</b>	<b>3 009 935</b>

<b>P a s y w a</b>					
<b>I. Kapitał własny</b>		<b>3 161 800</b>	<b>2 951 292</b>	<b>2 712 932</b>	<b>1 953 023</b>
1. Kapitał zakładowy		46 022	46 022	46 022	35 131
2. Opłacony niezarejestrowany kapitał zakładowy		-	-	-	-
3. Akcje (udziały) własne (wielkość ujemna)		-	-	-	-
4. Kapitał zapasowy		2 271 889	2 271 889	1 966 632	1 392 320
5. Kapitał z aktualizacji wyceny		61 680	126 346	90 166	58 616
6. Pozostałe kapitały rezerwowe		-	-	-	-
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych		304 855	304 855	304 855	304 855
8. Zysk (strata) netto		477 354	202 180	305 257	162 101
9. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		-	-	-	-
10. Zaliczka na wypłatę dywidendy (wielkość ujemna)		-	-	-	-
<b>II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>739 169</b>	<b>1 012 640</b>	<b>1 114 435</b>	<b>1 056 912</b>
1. Rezerwy na zobowiązania		36 301	254 304	233 443	228 907
1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		36 301	254 304	233 443	228 907
1.2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		-	-	-	-
a) długoterminowa		-	-	-	-
b) krótkoterminowa		-	-	-	-
1.3. Pozostałe rezerwy		-	-	-	-
a) długoterminowe		-	-	-	-
b) krótkoterminowe		-	-	-	-
2. Zobowiązania długoterminowe		492 282	528 621	673 974	691 947
2.1. Wobec jednostek powiązanych		59 237	60 250	56 948	56 086
2.2. Wobec pozostałych jednostek		433 045	468 371	617 026	635 861
3. Zobowiązania krótkoterminowe		208 724	224 568	124 828	120 012
3.1. Wobec jednostek powiązanych		1 787	187	714	173
3.2. Wobec pozostałych jednostek		206 833	224 272	123 994	119 716
3.3. Fundusze specjalne		104	109	120	123
4. Rozliczenia międzyokresowe		1 862	5 147	82 190	16 046
4.1. Ujemna wartość firmy		-	-	-	-
4.2. Inne rozliczenia międzyokresowe		1 862	5 147	82 190	16 046
a) długoterminowe		-	-	-	-
b) krótkoterminowe		1 862	5 147	82 190	16 046
<b>P a s y w a r a z e m</b>		<b>3 900 969</b>	<b>3 963 932</b>	<b>3 827 367</b>	<b>3 009 935</b>

Wartość księgowa	3 161 800	2 951 292	2 712 932	1 953 023
Srednia wazona liczba akcji	460 216 478	351 310 288	351 310 288	351 310 288
Wartosc księgowa na jedna akcje (w zl)	6,87	8,40	7,72	5,56
Rozwodniona srednia wazona liczba akcji	460 216 478	351 310 288	351 310 288	351 310 288
Rozwodniona wartosc księgowa na jedna akcje (w zl)	6,87	8,40	7,72	5,56

ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE	stan na 30 września 2016 koniec kwartalu (rok bieżący)	stan na 30 czerwca 2016 (rok bieżący) (dane przeznaczalne)	stan na 31 grudnia 2015 (rok poprzedni) (dane przeznaczalne)	stan na 30 września 2015 koniec kwartalu (rok poprzedni) (dane przeznaczalne)
Zobowiązania pozabilansowe	200 551	314 069	313 562	313 152
2.1. Na rzecz jednostek powiazanych (z tytulu)	200 551	314 069	313 562	313 152
- udzielonych gwarancji i porcezeni	200 551	314 069	313 562	313 152
2.2. Na rzecz pozostalych jednostek (z tytulu)	-	-	-	-
- udzielonych gwarancji i porcezeni	-	-	-	-
Inne (z tytulu)	-	-	-	-
Zobowiązania pozabilansowe, razem	200 551	314 069	313 562	313 152

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	III kwartał (rok bieżący) okres od 01/07/2016 do 30/09/2016	III kwartał narastajaco (rok bieżący) okres od 01/01/2016 do 30/09/2016	III kwartał (rok poprz.) okres od 01/07/2015 do 30/09/2015 (dane przeznaczalne)	III kwartał narastajaco (rok poprz.) okres od 01/01/2015 do 30/09/2015 (dane przeznaczalne)
<b>I. Przychody netto ze sprzedazy produktow, towarow i materialow</b>	<b>4 374</b>	<b>12 616</b>	<b>3 029</b>	<b>8 416</b>
- od jednostek powiazanych	4 333	12 532	3 041	7 889
1. Przychody netto ze sprzedazy produktow	4 374	12 616	3 029	8 416
2. Przychody netto ze sprzedazy towarow i materialow	-	-	-	-
<b>II. Koszty sprzedanych produktow, towarow i materialow, w tym:</b>	<b>791</b>	<b>3 138</b>	<b>662</b>	<b>2 223</b>
- od jednostek powiazanych	-	-	-	-
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktow	791	3 138	662	2 223
2. Wartość sprzedanych towarow i materialow	-	-	-	-
<b>III. Zysk (strata) brutto na sprzedazy (I-II)</b>	<b>3 583</b>	<b>9 478</b>	<b>2 367</b>	<b>6 193</b>
<b>IV. Koszty sprzedazy</b>	<b>819</b>	<b>2 024</b>	<b>276</b>	<b>932</b>
<b>V. Koszty ogolnego zarzadu</b>	<b>9 667</b>	<b>17 920</b>	<b>8 014</b>	<b>17 227</b>
<b>VI. Zysk (strata) na sprzedazy (III-IV-V)</b>	<b>(6 903)</b>	<b>(10 466)</b>	<b>(5 923)</b>	<b>(11 966)</b>
<b>VII. Pozostale przychody operacyjne</b>	<b>(83)</b>	<b>69</b>	<b>225</b>	<b>246</b>
1. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywow trwalych	-	-	74	94
2. Dotacje	-	-	-	-
3. Inne przychody operacyjne	(83)	69	151	152
<b>VIII. Pozostale koszty operacyjne</b>	<b>1 108</b>	<b>2 539</b>	<b>443</b>	<b>1 965</b>
1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywow trwalych	-	-	(634)	20
2. Aktualizacja wartosci aktywow niefinansowych	-	-	-	-
3. Inne koszty operacyjne	1 108	2 539	1 077	1 945
<b>IX. Zysk (strata) na dzialalnosci operacyjnej (VI+VII-VIII)</b>	<b>(8 094)</b>	<b>(12 936)</b>	<b>(6 141)</b>	<b>(13 685)</b>
<b>X. Przychody finansowe</b>	<b>32 994</b>	<b>110 313</b>	<b>36 396</b>	<b>209 663</b>
1. Dywidendy i udzialy w zyskach, w tym:	-	-	-	-
- od jednostek powiazanych	-	-	-	-
2. Odsetki, w tym:	34 814	109 672	35 636	115 015
- od jednostek powiazanych	60 570	134 951	35 538	114 647
3. Zysk ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
4. Aktualizacja wartosci inwestycji	-	-	-	-
5. Inne	(1 821)	641	760	94 648
<b>XI. Koszty finansowe</b>	<b>9 911</b>	<b>27 489</b>	<b>2 434</b>	<b>50 901</b>
1. Odsetki, w tym:	9 911	27 489	8 854	29 424
- dla jednostek powiazanych	532	1 622	199	4 617
2. Strata ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
3. Aktualizacja wartosci inwestycji	-	-	-	-
4. Inne	-	-	(6 420)	21 477
<b>XII. Zysk (strata) na dzialalnosci gospodarczej (IX+X-XI)</b>	<b>14 989</b>	<b>69 888</b>	<b>27 821</b>	<b>145 077</b>
<b>XIII. Wynik zdarzen nadzwyczajnych (XIII.1. - XIII.2.)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1. Zyski nadzwyczajne	-	-	-	-
2. Straty nadzwyczajne	-	-	-	-
<b>XIV. Zysk (strata) brutto (XII+/-XIII)</b>	<b>14 989</b>	<b>69 888</b>	<b>27 821</b>	<b>145 077</b>
<b>XV. Podatek dochodowy</b>	<b>(196 138)</b>	<b>(206 230)</b>	<b>(14 717)</b>	<b>(8 462)</b>
a) czesc biezaca	-	-	-	-
b) czesc odroczone	(196 138)	(206 230)	(14 717)	(8 462)
<b>XVI. Pozostale obowiazkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>XVII. Zysk (strata) netto</b>	<b>211 127</b>	<b>276 118</b>	<b>42 538</b>	<b>153 539</b>
<b>XVIII. Udzial w zyskach (stratach) netto jednostek podporzadkowanych wycenianych metoda praw wlasnosci</b>	<b>64 047</b>	<b>201 236</b>	<b>33 078</b>	<b>8 562</b>
<b>XIX. (Zysk) straty mniejszosci</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>XX. Zysk (strata) netto (XVII-XVIII)</b>	<b>275 174</b>	<b>477 354</b>	<b>75 616</b>	<b>162 101</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>275 174</b>	<b>477 354</b>	<b>75 616</b>	<b>162 101</b>
Srednia wazona liczba akcji zwyklych	460 216 478	460 216 478	351 310 288	351 310 288
Zysk (strata) na jedna akcje zwykla (w zl)	0,60	1,04	0,22	0,46
Srednia wazona rozwodniona liczba akcji zwyklych	460 216 478	460 216 478	351 310 288	351 310 288
Rozwodniony zysk (strata) na jedna akcje zwykla (w zl)	0,60	1,04	0,22	0,46

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	III kwartał (rok bieżący) okres od 01/07/2016 do 30/09/2016	III kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01/01/2016 do 30/09/2016	IV kwartały narastająco (rok popr.) okres od 01/01/2015 do 31/12/2015 (dane przeznaczalne)	III kwartał narastająco (rok popr.) okres od 01/01/2015 do 30/09/2015 (dane przeznaczalne)
<b>I. Kapitał własny na początek okresu (BO)</b>	<b>2 951 292</b>	<b>2 712 932</b>	<b>1 944 023</b>	<b>1 944 023</b>
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości w tym: korekta z tytułu inwestycji	-	-	-	-
b) korekty błędów podstawowych	-	-	-	-
<b>La. Kapitał własny na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych porównywalnych</b>	<b>2 951 292</b>	<b>2 712 932</b>	<b>1 944 023</b>	<b>1 944 023</b>
<b>1. Kapitał zakładowy na początek okresu</b>	<b>46 022</b>	<b>46 022</b>	<b>35 131</b>	<b>35 131</b>
1.1. Zmiany stanu kapitału zakładowego	-	-	10 891	-
a) zwiększenia	-	-	10 891	-
- emisji akcji	-	-	10 891	-
b) zmniejszenia	-	-	-	-
- umorzenia akcji	-	-	-	-
<b>1.2. Kapitał zakładowy na koniec okresu</b>	<b>46 022</b>	<b>46 022</b>	<b>46 022</b>	<b>35 131</b>
<b>2. Opłacony niezarejestrowany kapitał zakładowy (BO)</b>	-	-	-	-
2.1. Zmiany do opłaconego niezarejestrowanego kapitału zakładowego	-	-	-	-
a) zwiększenie	-	-	-	-
b) zmniejszenie	-	-	-	-
<b>2.2. Opłacony niezarejestrowany kapitał zakładowy na koniec okresu</b>	-	-	-	-
<b>3. Akcje (udziały) własne na początek okresu</b>	-	-	-	-
3.1. Zmiany akcji (udziałów) własnych	-	-	-	-
a) zwiększenie	-	-	-	-
b) zmniejszenie	-	-	-	-
<b>3.2. Akcje (udziały) własne na koniec okresu</b>	-	-	-	-
<b>4. Kapitał zapasowy na początek okresu</b>	<b>2 271 889</b>	<b>1 966 632</b>	<b>1 392 320</b>	<b>1 392 320</b>
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
<b>4.1. Kapitał zapasowy na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych porównywalnych</b>	<b>2 271 889</b>	<b>1 966 632</b>	<b>1 392 320</b>	<b>1 392 320</b>
b) zwiększenie (z tytułu)	-	305 257	584 826	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-	584 826	-
- z podziału zysku (ustawowo)	-	-	-	-
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	-	305 257	-	-
- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-
c) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	(10 514)	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-	-	-
- pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-	-	-
- koszty emisji akcji	-	-	(10 514)	-
<b>4.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu</b>	<b>2 271 889</b>	<b>2 271 889</b>	<b>1 966 632</b>	<b>1 392 320</b>
<b>5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>126 346</b>	<b>90 166</b>	<b>211 717</b>	<b>211 717</b>
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości w tym: korekta z tytułu wyceny inwestycji	-	-	-	-
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	(64 666)	(28 486)	(121 551)	(153 101)
a) zwiększenie (z tytułu)	3 760	-	-	-
- przeszacowanie inwestycji	3 760	-	-	-
- różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	(68 425)	(28 486)	(121 551)	(153 101)
- różnice kursowe z przeliczenia	(68 425)	(27 602)	(118 235)	(153 101)
- przeszacowanie inwestycji	-	(884)	(3 316)	-
- inne	-	-	-	-
<b>5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>61 680</b>	<b>61 680</b>	<b>90 166</b>	<b>58 616</b>
<b>6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu</b>	-	-	-	-
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-	-	-	-
a) zwiększenie	-	-	-	-
b) zmniejszenie	-	-	-	-
<b>6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu</b>	-	-	-	-
<b>7. Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych</b>	-	-	-	-
<b>8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>507 035</b>	<b>610 112</b>	<b>1 161 246</b>	<b>304 855</b>
<b>8.1 Zysk/Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>507 035</b>	<b>610 112</b>	<b>1 161 246</b>	<b>304 855</b>
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości w tym: korekta z tytułu wyceny inwestycji	-	-	-	-
<b>8.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych</b>	<b>507 035</b>	<b>610 112</b>	<b>1 161 246</b>	<b>304 855</b>
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-	-
- zysk z lat ubiegłych	-	-	-	-
- zysk przeznaczony na kapitał zapasowy	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	(305 257)	-	-
- przeniesienie części zysku na kapitał zapasowy	-	(305 257)	-	-
- inne	-	-	-	-
<b>8.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>507 035</b>	<b>304 855</b>	<b>1 161 246</b>	<b>304 855</b>
<b>8.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>	-	-	-	-
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości wycena inwestycji	-	-	-	-
b) pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-	-	-
<b>8.5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych</b>	<b>507 035</b>	<b>304 855</b>	<b>1 161 246</b>	<b>304 855</b>
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-	-	-
- korekta z tytułu inwestycji	-	-	-	-
b) zmniejszenie	-	-	(856 391)	-
- pokrycie straty lat ubiegłych	-	-	(856 391)	-
<b>8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	-	-	-	-
<b>8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>507 035</b>	<b>304 855</b>	<b>304 855</b>	<b>304 855</b>
<b>9. Wynik netto</b>	<b>275 174</b>	<b>477 354</b>	<b>305 257</b>	<b>162 101</b>
a) zysk netto	275 174	477 354	305 257	162 101
- wynik za okres	275 174	477 354	305 257	162 101
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
b) strata netto	-	-	-	-
- wynik za okres	-	-	-	-
- wynik za dwa kwartały	-	-	-	-
c) odpisy z zysku	-	-	-	-
<b>10. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>	-	-	-	-
<b>11. Zaliczka na poczet dywidendy na początek okresu</b>	-	-	-	-
a) zwiększenia	-	-	-	-
b) zmniejszenia	-	-	-	-
<b>11.1. Zaliczka na poczet dywidendy na koniec okresu</b>	-	-	-	-
<b>II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>3 161 800</b>	<b>3 161 800</b>	<b>2 712 932</b>	<b>1 953 023</b>
<b>III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) na koniec okresu (BZ)</b>	<b>3 161 800</b>	<b>3 161 800</b>	<b>2 712 932</b>	<b>1 953 023</b>



RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH	III kwartał (rok bieżący) okres od 01/07/2016 do 30/09/2016	III kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01/01/2016 do 30/09/2016	III kwartał (rok popr.) okres od 01/07/2015 do 30/09/2015 (dane przekształcone)	III kwartał narastająco (rok popr.) okres od 01/01/2015 do 30/09/2015 (dane przekształcone)
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II) - metoda</b>	<b>(7 856)</b>	<b>(15 650)</b>	<b>(6 677)</b>	<b>(11 361)</b>
<b>I. Zysk (strata) netto</b>	<b>275 174</b>	<b>477 354</b>	<b>75 616</b>	<b>162 101</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>(283 030)</b>	<b>(493 004)</b>	<b>(82 293)</b>	<b>(173 462)</b>
1. Zyski (straty) mniejszości	-	-	-	-
2. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	(56 643)	(201 236)	(33 078)	(8 562)
3. Amortyzacja	150	433	19	98
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(1 869)	(641)	547	(11 627)
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(32 664)	(82 183)	(36 188)	(95 153)
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	-	-	77	97
7. Zmiana stanu rezerw	(196 138)	(206 230)	(14 711)	(93 954)
8. Zmiana stanu zapasów	-	-	-	-
9. Zmiana stanu należności	2 711	(514)	8 759	8 653
10. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	4 823	3 346	1 394	2 315
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(2 804)	(4 211)	(1 946)	(5 112)
12. Efekt wyceny instrumentów finansowych	-	-	-	-
13. Inne korekty	(595)	(1 768)	(7 166)	29 783
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I-II)</b>	<b>(7 856)</b>	<b>(15 650)</b>	<b>(6 677)</b>	<b>(11 361)</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>	<b>148 388</b>	<b>(92 966)</b>	<b>(33 745)</b>	<b>(85 704)</b>
<b>I. Wpływy</b>	<b>229 745</b>	<b>488 747</b>	<b>21 663</b>	<b>69 802</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów	-	-	74	74
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:	229 745	488 747	43 829	92 819
a) w jednostkach powiązanych	229 745	488 747	43 829	92 819
- zbycie aktywów finansowych	13 944	25 048	5 724	5 724
- dywidendy i udziały w zyskach	19 726	61 016	9 535	25 026
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	163 552	283 466	5 157	28 377
- odsetki	32 523	119 217	1 133	11 412
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-	22 280	22 280
b) w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
- zbycie aktywów finansowych	-	-	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-	-	-
- odsetki	-	-	-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-	-	-
<b>II. Wydatki</b>	<b>(81 357)</b>	<b>(581 713)</b>	<b>(55 408)</b>	<b>(155 506)</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów	(66)	(586)	(48)	(420)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:	(81 291)	(581 127)	(55 360)	(155 086)
a) w jednostkach powiązanych	(81 291)	(581 127)	(55 360)	(155 086)
- nabycie aktywów finansowych	(5 806)	(331 800)	-	(74 550)
- udzielone pożyczki długoterminowe	(75 485)	(249 328)	(55 360)	(80 536)
b) w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-	-	-
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	-	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-	-
6. Podatek związany ze zbyciem aktywów finansowych	-	-	-	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>148 388</b>	<b>(92 966)</b>	<b>(33 745)</b>	<b>(85 704)</b>
<b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(27 947)</b>	<b>(50 267)</b>	<b>(10 043)</b>	<b>26 682</b>
<b>I. Wpływy</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>52 383</b>
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-	-	-
2. Kredyty i pożyczki	-	-	0	52 383
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
4. Inne wpływy finansowe	-	-	-	-
<b>II. Wydatki</b>	<b>(27 947)</b>	<b>(50 267)</b>	<b>(10 043)</b>	<b>(25 701)</b>
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(20 267)	(26 916)	(3 260)	(3 260)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-	-	-
8. Odsetki	(7 680)	(23 351)	(6 783)	(22 441)
9. Inne wydatki	-	-	-	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>(27 947)</b>	<b>(50 267)</b>	<b>(10 043)</b>	<b>26 682</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A,III+/-B,III+/-C,III)</b>	<b>112 585</b>	<b>(158 883)</b>	<b>(28 225)</b>	<b>(47 292)</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>114 354</b>	<b>(157 115)</b>	<b>(27 698)</b>	<b>(48 637)</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	1 769	1 769	527	(1 345)
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu, w tym:</b>	<b>129 523</b>	<b>400 992</b>	<b>181 378</b>	<b>202 317</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)</b>	<b>243 877</b>	<b>243 877</b>	<b>153 680</b>	<b>153 680</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-	-	-

Podpis osoby  
reprezentującej Spółkę

Podpis osoby odpowiedzialnej  
za prowadzenie rachunkowości Spółki

25 listopada 2016 roku  
Data .....

25 listopada 2016 roku  
Data .....

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

**INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO KWARTALNEGO  
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES DZIEWIĘCIU MIESIĘCY  
ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2016 ROKU**

## **1. Nazwa i siedziba, podstawowy przedmiot działalności jednostki oraz właściwy sąd lub inny organ prowadzący rejestr**

Globe Trade Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została utworzona aktem notarialnym z dnia 25 stycznia 1994 roku i zarejestrowana w Sądzie Rejestrowym dla miasta stołecznego Warszawy, XVI Wydział Gospodarczy-Rejestrowy w dniu 4 lutego 1994 roku.

Globe Trade Centre Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ulicy 17 Stycznia 45A („Spółka”) została utworzona na podstawie aktu notarialnego z dnia 9 grudnia 1996 roku w wyniku przekształcenia Globe Trade Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną i została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000061500.

## **2. Czas trwania Spółki**

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

## **3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym**

Sprawozdanie finansowe Spółki obejmuje okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 30 września 2016 roku, a także porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2015 roku do dnia 30 września 2015 roku.

### **3.1 Założenie kontynuacji działalności gospodarczej**

Polityki i działalność operacyjna Spółki oraz Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. („Grupa”) mają na celu oparte na solidnych podstawach zarządzanie ryzykiem kapitałowym, finansowym oraz ryzykiem płynności. Grupa spełnia wymogi dotyczące kapitału pracującego przez generowanie przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej poprzez przychody z najmu i sprzedaży nieruchomości mieszkalnych.

Na dzień 30 września 2016 roku kapitał obrotowy netto Spółki (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o sumę zobowiązań krótkoterminowych, rezerw krótkoterminowych i rozliczeń międzyokresowych biernych krótkoterminowych) był ujemny i wyniósł 40.868 tysięcy złotych.

Zarząd przeanalizował ramy czasowe, charakter i skalę potencjalnych potrzeb finansowych Spółki oraz poszczególnych spółek zależnych i uważa, że dostępne środki pieniężne, jak również spodziewane przepływy pieniężne będą wystarczające do sfinansowania przewidywanych potrzeb gotówkowych Grupy dla celów obrotowych, przez okres co najmniej kolejnych 12 miesięcy od daty bilansowej. W rezultacie sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, w okresie co najmniej 12 miesięcy od daty bilansowej.

## **4. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości, w tym metody wyceny aktywów i pasywów (w tym amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego**

### *4.1 Format oraz podstawa sporządzenia kwartalnego sprawozdania finansowego*

Raport półroczny za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2016 roku został przygotowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity z dnia 12 czerwca 2013 roku, Dz.U.2013, poz. 330 z późniejszymi zmianami) oraz wymogami Rozporządzenia

Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. Nr 33, poz. 259 z późniejszymi zmianami).

#### 4.2 Łączenie się spółek

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

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

Spółka skorygowała następujące dane:

#### Bilans na 30 września 2015 roku

<b>BILANS</b> w tys. zł	<b>Stan na</b> <b>30 września 2015</b> <b>(rok poprzedni)</b>	<b>Przekształcenia</b>	<b>Stan na</b> <b>30 września 2015</b> <b>(rok poprzedni) (dane</b> <b>przekształcone)</b>
<b>A k t y w a</b>			
<b>I. Aktywa trwałe</b>	<b>2 867 589</b>	<b>(27 521)</b>	<b>2 840 068</b>
4. Inwestycje długoterminowe	2 865 427	(27 521)	2 837 906
4.3. Długoterminowe aktywa finansowe	2 865 427	(27 521)	2 837 906
a) w jednostkach powiązanych, w tym:	2 865 427	(27 521)	2 837 906
- udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych wycenione zgodnie z metodą praw własności	649 655	492 352	1 142 007
- pożyczki dla jednostek powiązanych	2 215 772	(519 873)	1 695 899
<b>II. Aktywa obrotowe</b>	<b>136 474</b>	<b>33 393</b>	<b>169 867</b>
2. Należności krótkoterminowe	4 532	968	5 500
2.1. Od jednostek powiązanych	4 143	968	5 111
3. Inwestycje krótkoterminowe	121 255	32 425	153 680
3.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	121 255	32 425	153 680
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	121 255	32 425,15	153 680
<b>P a s y w a</b>			
<b>II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>1 051 040</b>	<b>5 872</b>	<b>1 056 912</b>
4. Rozliczenia międzyokresowe	10 174	5 872	16 046
4.2. Inne rozliczenia międzyokresowe	10 174	5 872	16 046

Rachunek zysków i strat za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku

<b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT</b>	<b>III kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2015 do 30/09/2015</b>	<b>Przekształcenia</b>	<b>III kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2015 do 30/09/2015 (dane przekształcone)</b>
<b>V. Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>14 352</b>	<b>2 875</b>	<b>17 227</b>
<b>VI. Zysk (strata) na sprzedaży (III-IV-V)</b>	<b>(9 091)</b>	<b>(2 875)</b>	<b>(11 966)</b>
<b>VII. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>95</b>	<b>151</b>	<b>246</b>
3. Inne przychody operacyjne	1	151	152
<b>VIII. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>29</b>	<b>1 936</b>	<b>1 965</b>
3. Inne koszty operacyjne	9	1 936	1 945
<b>IX. Zysk (strata) na działalności operacyjnej (VI+VII-VIII)</b>	<b>(9 025)</b>	<b>(4 660)</b>	<b>(13 685)</b>
<b>X. Przychody finansowe</b>	<b>227 398</b>	<b>(17 735)</b>	<b>209 663</b>
2. Odsetki, w tym:	132 750	(17 735)	115 015
- od jednostek powiązanych	132 382	(17 735)	114 647
<b>XI. Koszty finansowe</b>	<b>46 534</b>	<b>4 367</b>	<b>50 901</b>
1. Odsetki, w tym:	29 057	367	29 424
4. Inne	17 477	4 000	21 477
<b>XII. Zysk (strata) na działalności gospodarczej (IX+X-XI)</b>	<b>171 839</b>	<b>(26 762)</b>	<b>145 077</b>
<b>XIV. Zysk (strata) brutto (XII+/-XIII)</b>	<b>171 839</b>	<b>(26 762)</b>	<b>145 077</b>
<b>XVII. Zysk (strata) netto</b>	<b>180 301</b>	<b>(26 762)</b>	<b>153 539</b>
<b>XVIII. Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>	<b>(18 200)</b>	<b>26 762</b>	<b>8 562</b>
<b>XX. Zysk (strata) netto ( XIV-XV-XVI+/-XVIII)</b>	<b>162 101</b>		<b>162 101</b>

Rachunek przepływów pieniężnych za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku

<b>RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>III kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2015 do 30/09/2015</b>	<b>Przekształcenia</b>	<b>III kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2015 do 30/09/2015 (dane przekształcone)</b>
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II) - metoda pośrednia</b>	<b>(11 361)</b>		<b>(11 361)</b>
<b>I. Zysk (strata) netto</b>	<b>162 101</b>		<b>162 101</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>(173 462)</b>		<b>(173 462)</b>
2. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	18 200	(26 762)	(8 562)
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(112 888)	17 735	(95 153)
9. Zmiana stanu należności	(374)	9 027	8 653
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I-II)</b>	<b>(11 361)</b>		<b>(11 361)</b>
<b>B. Przepływ środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(85 704)</b>		<b>(85 704)</b>
<b>I. Wpływy</b>	<b>69 802</b>		<b>69 802</b>
3. Z aktywów finansowych, w tym:	69 728	23 091	92 819
a) w jednostkach powiązanych	69 728	23 091	92 819

- zbycie aktywów finansowych	4 913	811	5 724
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	22 280	22 280
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej ( I-II)</b>	<b>26 682</b>		<b>26 682</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/- B.III+/-C.III)</b>	<b>(70 383)</b>	<b>23 091</b>	<b>(47 292)</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>(71 728)</b>	<b>23 091</b>	<b>(48 637)</b>
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu, w tym:</b>	<b>192 983</b>	<b>9 334</b>	202 317
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)</b>	<b>121 255</b>	<b>32 425</b>	153 680
- o ograniczonej możliwości dysponowania			-

#### Bilans na 31 grudnia 2015 roku

<b>BILANS w tys. zł</b>	<b>Stan na 31 grudnia 2015 (rok poprzedni)</b>	<b>Przekształcenia</b>	<b>Stan na 31 grudnia 2015 (rok poprzedni) (dane przekształcone)</b>
<b>A k t y w a</b>			
<b>I. Aktywa trwałe</b>	<b>3 423 797</b>	<b>(2 521)</b>	<b>3 421 276</b>
4. Inwestycje długoterminowe	3 422 728	(2 521)	3 420 207
4.3. Długoterminowe aktywa finansowe	3 422 728	(2 521)	3 420 207
a) w jednostkach powiązanych, w tym:	3 422 728	(2 521)	3 420 207
- udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych wycenione zgodnie z metodą praw własności	789 238	516 943	1 306 181
- pożyczki dla jednostek powiązanych	2 633 490	(519 464)	2 114 026
<b>II. Aktywa obrotowe</b>	<b>323 663</b>	<b>82 428</b>	<b>406 091</b>
2. Należności krótkoterminowe	4 094	973	5 067
2.1. Od jednostek powiązanych	3 212	973	4 185
3. Inwestycje krótkoterminowe	319 537	81 455	400 992
3.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	319 537	81 455	400 992
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	319 537	81 455	400 992
<b>P a s y w a</b>			
<b>II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>1 034 528</b>	<b>79 907</b>	<b>1 114 435</b>
4. Rozliczenia międzyokresowe	2 283	79 907	82 190
4.2. Inne rozliczenia międzyokresowe	2 283	79 907	82 190

**Bilans na 30 czerwca 2016 roku**

<b>BILANS</b> w tys. zł	<b>Stan na</b> <b>30 czerwca 2016</b> <b>(rok poprzedni)</b>	<b>Przeształcenia</b>	<b>Stan na</b> <b>30 czerwca 2016</b> <b>(rok poprzedni) (dane</b> <b>przeształcone)</b>
<b>A k t y w a</b>			
<b>I. Aktywa trwałe</b>	<b>3 844 848</b>	<b>(20 786)</b>	<b>3 824 062</b>
4. Inwestycje długoterminowe	3 843 542	(20 786)	3 822 756
4.3. Długoterminowe aktywa finansowe	3 843 542	(20 786)	3 822 756
a) w jednostkach powiązanych, w tym:	3 843 542	(20 786)	3 822 756
- udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych wycenione zgodnie z metodą praw własności	986 438	560 446	2 275 872
- pożyczki dla jednostek powiązanych	2 857 104	(581 232)	2 275 872
<b>II. Aktywa obrotowe</b>	<b>115 313</b>	<b>24 557</b>	<b>139 870</b>
3. Inwestycje krótkoterminowe	107 179	24 557	131 736
3.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	104 966	24 557	129 523
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	104 966	24 557	129 523

<b>P a s y w a</b>			
<b>II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>1 008 869</b>	<b>3 771</b>	<b>1 012 640</b>
4. Rozliczenia międzyokresowe	1 376	3 771	5 147
4.2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 376	3 771	5 147

**Rachunek zysków i strat za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku**

<b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT</b>	<b>II kwartał</b> <b>narastająco</b> <b>(rok poprz.) okres</b> <b>od 01/01/2016</b> <b>do 30/06/2016</b>	<b>Przeształcenia</b>	<b>II kwartał</b> <b>narastająco</b> <b>(rok poprz.) okres</b> <b>od 01/01/2016</b> <b>do 30/06/2016 (dane</b> <b>przeształcone)</b>
<b>V. Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>7 438</b>	<b>815</b>	<b>8 253</b>
<b>VI. Zysk (strata) na sprzedaży (III-IV-V)</b>	<b>(2 748)</b>	<b>(815)</b>	<b>(3 563)</b>
<b>VII. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>33</b>	<b>118</b>	<b>151</b>
3. Inne przychody operacyjne	33	118	151
<b>VIII. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>732</b>	<b>698</b>	<b>1 430</b>
3. Inne koszty operacyjne	732	698	1 430
<b>IX. Zysk (strata) na działalności operacyjnej (VI+VII-VIII)</b>	<b>(3 447)</b>	<b>(1 395)</b>	<b>(4 842)</b>
<b>X. Przychody finansowe</b>	<b>92 087</b>	<b>(14 768)</b>	<b>77 319</b>
2. Odsetki, w tym:	90 828	(15 971)	74 857
- od jednostek powiązanych	90 352	(15 971)	74 381
<b>XII. Zysk (strata) na działalności gospodarczej (IX+X-XI)</b>	<b>71 062</b>	<b>(16 163)</b>	<b>54 899</b>
<b>XIV. Zysk (strata) brutto (XII+/-XIII)</b>	<b>71 062</b>	<b>(16 163)</b>	<b>54 899</b>
<b>XVII. Zysk (strata) netto</b>	<b>81 154</b>	<b>(16 163)</b>	<b>64 991</b>
<b>XVIII. Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>	<b>121 026</b>	<b>16 163</b>	<b>137 189</b>
<b>XX. Zysk (strata) netto ( XIV-XV-XVI+/-XVIII)</b>	<b>202 180</b>		<b>202 180</b>

**Rachunek przepływów pieniężnych za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016**

<b>RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>II kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2016 do 30/06/2016</b>	<b>Przeształcenia</b>	<b>II kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2016 do 30/06/2016 (dane przeształcone)</b>
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II) - metoda pośrednia</b>	<b>(13 142)</b>	<b>5 348</b>	<b>(7 794)</b>
<b>I. Zysk (strata) netto</b>	<b>202 180</b>		<b>202 180</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>(215 322)</b>	<b>5 348</b>	<b>(209 974)</b>
2. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	(121 026)	(23 567)	(144 593)
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(72 804)	23 286	(49 519)
9. Zmiana stanu należności	(3 506)	281	(3 225)
13. Inne korekty	(6 521)	5 348	(1 173)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I-II)</b>	<b>(13 142)</b>	<b>5 348</b>	<b>(7 794)</b>
<b>B. Przepływ środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(181 557)</b>	<b>(59 797)</b>	<b>(241 354)</b>
<b>I. Wpływy</b>	<b>172 280</b>	<b>86 722</b>	<b>259 002</b>
3. Z aktywów finansowych, w tym:	172 280	86 722	259 002
a) w jednostkach powiązanych	172 280	86 722	259 002
- zbycie aktywów finansowych	-	11 104	11 104
- dywidendy i udziały w zyskach	30 576	10 714	41 290
- spłata udzielonych pożyczek	55 010	64 904	119 914
<b>II. Wydatki</b>	<b>(353 837)</b>	<b>(146 519)</b>	<b>(500 356)</b>
3. Na aktywa finansowe, w tym:	(353 837)	(146 519)	(500 356)
a) w jednostkach powiązanych	(353 837)	(146 519)	(500 356)
- nabycie aktywów finansowych	(179 474)	(146 519)	(325 993)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej ( I-II)</b>	<b>(181 557)</b>		<b>(241 354)</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/- B.III+/-C.III)</b>	<b>(217 019)</b>	<b>(54 449)</b>	<b>(271 468)</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>(214 571)</b>	<b>(56 898)</b>	<b>(271 469)</b>
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu, w tym:</b>	<b>319 537</b>	<b>81 455</b>	<b>400 992</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)</b>	<b>104 966</b>	<b>24 557</b>	<b>129 524</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania			-

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

**a) Wartości niematerialne i prawne**

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



i okres amortyzacji są zgodne z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez dane wartości niematerialne i prawne.

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

Stawki amortyzacyjne stosowane dla wartości niematerialnych i prawnych wynoszą:

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

#### **b) Rzeczowe aktywa trwałe**

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

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

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

Spółka stosuje następujące stawki amortyzacji środków trwałych:

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

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

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

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

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu

trwałej utraty wartości. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

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

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

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

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

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

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

Należności są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**h) Kapitał podstawowy**

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

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

**i) Rezerwy**

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

**j) Aktywa finansowe**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.

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

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

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

**l) Zobowiązania krótkoterminowe**

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

**m) Transakcje w walutach obcych**

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

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

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

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

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

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

- **Sprzedż towarów i produktów**

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

- **Świadczenie usług**

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

- **Odsetki**

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

- **Dywidendy**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **p) Odroczony podatek dochodowy**

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań, a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, chyba że rezerwa na odroczony podatek dochodowy powstaje w wyniku amortyzacji wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie ma wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

Rezerwa na podatek odroczony tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów w jednostkach współzależnych, z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy i kwoty odwracających się różnic przejściowych podlegają kontroli i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice i straty, chyba że aktywa z tytułu odroczonego podatku powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

W przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu udziałów w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów w jednostkach współzależnych, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczony podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego

przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczone prezentowane są w bilansie według wartości po skompensowaniu.

**q) Szacunki Zarządu Spółki**

Sporządzenie sprawozdań finansowych wymaga od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tych sprawozdaniach oraz w notach objaśniających do tych sprawozdań. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Szacunki te dotyczą między innymi utworzonych rezerw, rozliczeń międzyokresowych, przyjętych stawek amortyzacji, wyceny inwestycji długoterminowych (w tym inwestycji w nieruchomości).

**r) Waluta funkcjonalna**

Spółka wykorzystuje w szerokim zakresie euro i tym samym jest stroną licznych umów denominowanych w tej walucie. Zdaniem Zarządu Spółki, wykorzystywanie euro jako waluty funkcjonalnej, w lepszy sposób odzwierciedla ekonomiczną treść zdarzeń i działalności Spółki. Ustawa o rachunkowości nie przewiduje jednak możliwości sporządzania sprawozdań finansowych w innej walucie niż złoty. Gdyby Spółka mogła sporządzić sprawozdania finansowe w swojej walucie funkcjonalnej wykazane wyniki i kapitały własne mogłyby być inne.



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

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2016 roku nie było zmian w stosowanych przez Spółkę zasadach rachunkowości, w tym zmian metod wyceny. Tym samym dane finansowe zaprezentowane w niniejszym sprawozdaniu finansowym są porównywalne z danymi finansowymi pochodzącymi ze sprawozdań finansowych poprzednich okresów.

## **6. Informacja o istotnych zmianach wielkości szacunkowych**

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2016 roku nie miały miejsca istotne zmiany wielkości szacunkowych prezentowanych w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

## **7. Odpisy aktualizujące wartość składników aktywów**

Na podstawie przeprowadzonej analizy na dzień 30 września 2016 roku Spółka rozpoznała odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości pożyczek udzielonych w kwocie 3.122.266 tysięcy złotych oraz dodatni odpis aktualizujący wartość udziałów w kwocie 1.892 tysięcy złotych.

## **8. Struktura jednostki, skład grupy kapitałowej**

Spółka jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre i sporządza odrębne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Działalność Grupy można podzielić na dwa główne segmenty:

- (a) budowa i wynajem powierzchni biurowej i handlowej („powierzchnie biurowe i komercyjne”) oraz
- (b) budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych („powierzchnie mieszkalne”).

Jednostka dominująca posiada udziały w jednostkach zależnych jednostkach współzależnych oraz jednostkach stowarzyszonych prowadzących swoją działalność w głównych miastach Polski, Rumunii, Bułgarii, Węgier, Serbii, Słowacji, Republiki Czeskiej, Ukrainy oraz Chorwacji. Pełny skład Grupy Kapitałowej, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz informacje dotyczące zmian struktury, został zaprezentowany w nocie nr 4 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku, sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Unię Europejską.

W działalności spółek Grupy nie występuje sezonowość i cykliczność zdarzeń.

## 9. Akcje Spółki posiadane przez Zarząd oraz Radę Nadzorczą

Na dzień przekazania skróconego raportu finansowego Członkowie Zarządu posiadają 143.500 akcji.

Saldo na dzień 1 stycznia 2016 roku	426.811
Zmiana	(283.311)
Saldo na dzień 28 listopada 2016 roku	143.500

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

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

Saldo na dzień 1 stycznia 2016 roku	9.474
Zmiana	684
Saldo na dzień 28 listopada 2016 roku	10.158

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

## 10. Postępowania sądowe

Na dzień 30 września 2016 roku nie toczyły się postępowania sądowe dotyczące zobowiązań albo wierzytelności emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

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

Dane ujawnione w sprawozdaniu finansowym dotyczące okresu dziewięciu miesięcy zakończonego dnia 30 września 2016 roku i w porównywalnych danych finansowych są zgodne z uprzednio sporządzonymi i ujawnionymi sprawozdaniami finansowymi Spółki.

## 12. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki na dzień przekazania skróconego raportu finansowego.

Akcjonariusz	Liczba zarejestrowanych akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna zarejestrowanych akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu	Udział w kapitale podstawowym
LSREF III GTC Investments B.V.	278.849.657	278.849.657	27.885	60.59%	60.59%
Aviva OFE BZ WBK SA	47.847.000	47.847.000	4.785	10.40%	10.40%
OFE PZU	32.922.000	32.922.000	3.292	7.15%	7.15%
Pozostali	100.597.821	100.597.821	10.060	21.86%	21.86%
Razem	460.216.478	460.216.478	46.022	100%	100%

### Akcje fantomowe

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

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

Na dzień 30 września 2016 roku (niebadany) przyznana była następująca liczba akcji fantomowych:

<b>Termin wykonania</b>	<b>Cena wykonania (PLN)</b>	<b>Zablokowane</b>	<b>Nabyte</b>	<b>Razem</b>
31/05/2018	7,09	1,024,000	512,000	1,536,000
30/06/2019	7,09	2,764,800	1,382,400	4,147,200
<b>Razem</b>		<b>3,788,800</b>	<b>1,894,400</b>	<b>5,683,200</b>

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

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

Opis	30 września 2016	31 grudnia 2015	30 września 2015
Aktywa (Rezerwy) z tytułu podatku odroczonego na dzień 1 stycznia odpowiednio 2016 i 2015 roku	(233.443)	(239.271)	(239.271)
Zmiana za okres dziewięciu miesięcy roku bieżącego oraz odpowiednio 12 miesięcy i dziewięciu miesięcy roku poprzedniego	197.142	5.828	10.364
Aktywa (Rezerwy) z tytułu podatku odroczonego na dzień 30 czerwca i 31 grudnia odpowiednio 2015 i 2014 roku	(36.301)	(233.443)	(228.907)
Zmiana podatku odroczonego wykazywanego w rachunku zysków i strat za okres dziewięciu miesięcy roku bieżącego oraz 12 miesięcy i dziewięciu miesięcy roku poprzedniego	197.142	10.771	8.462
Zmiana podatku odroczonego wykazywanego w kapitałach za okres dziewięciu miesięcy roku bieżącego oraz odpowiednio 12 miesięcy i dziewięciu miesięcy roku poprzedniego	-	(4.943)	1.902
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	-	-	-
Aktywa (Rezerwa) z tytułu podatku odroczonego na koniec prezentowanych okresów	(36.301)	(233.443)	(228.907)

### 14. Przeznaczenie zysku Spółki

W dniu 24 maja 2016 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę, iż zysk wykazany w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku w kwocie 305.257 tysięcy złotych będzie podlegać podziałowi i zostanie przeniesiony na kapitał rezerwowy.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie dokonała wypłaty dywidendy.

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

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2016 roku zarówno Spółka, jak i żadna ze spółek zależnych nie zawarły transakcji z podmiotami powiązanymi, na warunkach innych aniżeli rynkowe.

**16. Informacje o udzieleniu przez Spółkę poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki**

Dane	30 września 2016	31 grudnia 2015	30 września 2015
Kwota udzielonych przez Spółkę poręczeń, oraz gwarancji na dzień 1 stycznia: odpowiednio 2016 oraz 2015 roku	313.562	636.462	636.462
Zmiana za okres	(113.011)	(322.900)	(323.310)
Kwota udzielonych przez Spółkę poręczeń, oraz gwarancji na dzień bilansowy	200.551	313.562	313.152

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

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2016 roku Spółka nie udzieliła nowych gwarancji.

**17. Opis nietypowych czynników i zdarzeń**

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2016 roku nie wystąpiły żadne czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze, które miałyby wpływ na osiągnięte wyniki.

**18. Działalność o charakterze cyklicznym lub sezonowym**

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2016 roku nie było działalności o charakterze sezonowym lub cyklicznym.

**19. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych**

W okresie sprawozdawczym spółka nie dokonała emisji, wykupu ani spłaty papierów wartościowych.

**20. Zobowiązania lub aktywa warunkowe**

W okresie sprawozdawczym nie było zobowiązań oraz aktywów warunkowych.

**21. Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych**

W okresie sprawozdawczym Spółka nie dokonała istotnego nabycia oraz sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

**22. Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.**

W okresie sprawozdawczym Spółka nie miała zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

### **23. Korekta błędów poprzednich okresów**

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2016 roku Spółka nie dokonała żadnych korekt błędów danych finansowych dotyczących zakończonych okresów.

### **24. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego**

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2016 roku Spółka nie miała nieuregulowanych pożyczek ani kredytów i nie naruszyła żadnych postanowień umowy.

### **25. Instrumenty finansowe**

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2016 roku Spółka nie dokonała zmiany sposobu (metody) wyceny wartości godziwej instrumentów finansowych.

### **26. Zmiana klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów**

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2016 roku Spółka nie dokonała zmiany klasyfikacji aktywów finansowych.

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

### Zakup budynku biurowego Pixel w Poznaniu

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

### Zakup budynków biurowych Premium w Bukareszcie

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

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

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

### Galeria - Stara Zagora AD

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

### Nabycie udziałów niekontrolujących

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

W związku z powyższym, kapitał własny ogółem wzrósł o 11,3 mln PLN (2,6 mln EUR).

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

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

### Nabycie dwóch budynków biurowych w Polsce

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

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

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

Sprzedaż gruntu Konstancja

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

Nabycie Artico Office

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

Notowanie na giełdzie w Johannesburgu

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

Sprzedaż Centrum handlowego Piatra

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

Przedłużenie kredytu bankowego Sasad II

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

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

Sprzedaż gruntu Konstancja

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

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



## **Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku**

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

### *Wprowadzenie*

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, ul. 17 Stycznia 45A, obejmującego bilans sporządzony na dzień 30 września 2016 roku, zobowiązania pozabilansowe na dzień 30 września 2016 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 30 września 2016 roku oraz informację dodatkową do skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego („załączone skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe”).

Zakres i format załączonego skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku wynika z Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych”).

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

### *Zakres przeglądu*

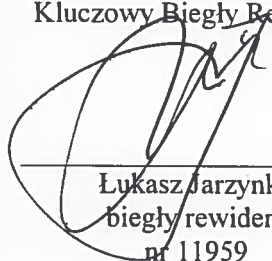
Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Rewizji Finansowej 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* wydanego przez Radę Międzynarodowych Standardów Rewizji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

*Wniosek*

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

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

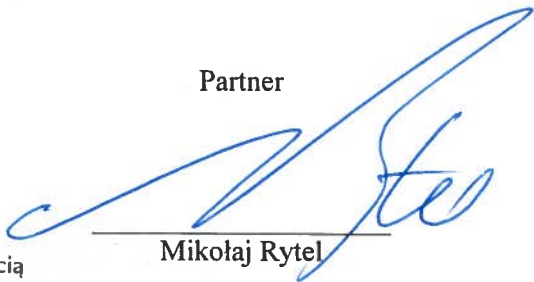
Kluczowy Biegły Rewident



---

Łukasz Jarzyńka  
biegły rewident  
nr 11959

Partner



---

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

Mikołaj Rytel

Warszawa, dnia 25 listopada 2016 roku