

**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S. A.
ZA OKRES 3 I 6 MIESIECY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2017 R.**

Miejsce i data publikacji: Warszawa 21 sierpnia 2017 r.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.
ZA OKRES 3 I 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2017 R.**

Spis treści

Punkt 1. Wprowadzenie	4
Punkt 2. Wybrane dane finansowe.....	6
Punkt 3. Prezentacja Grupy	7
Punkt 3.1. Ogólne informacje na temat Grupy	7
Punkt 3.2. Struktura organizacyjna Grupy.....	8
Punkt 3.3. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy.....	9
Punkt 4. Główne wydarzenia	9
Punkt 5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych	10
Punkt 5.1. Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne	10
Punkt 5.2. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne.....	12
Punkt 5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami	13
Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej	13
Punkt 5.4.1. Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej	13
Punkt 5.4.2. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2017 r. i 31 grudnia 2016 r.	14
Punkt 5.5. Skonsolidowany rachunek zysków i strat.....	15
Punkt 5.5.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat.....	15
Punkt 5.5.2. Porównanie wyników finansowych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. z tym samym okresem roku 2016.....	16
Punkt 5.5.3. Porównanie wyników finansowych za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. z tym samym okresem roku 2016.....	18
Punkt 5.6. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych.....	20
Punkt 5.6.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.....	20
Punkt 5.6.2. Analiza przepływów pieniężnych.....	21
Punkt 5.7. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe	22
Punkt 6. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych.....	22
Punkt 7. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym	22
Punkt 8. Akcjonariusze posiadający, bezpośrednio lub pośrednio, istotny udział w kapitale zakładowym	23
Punkt 9. Akcje GTC w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej.....	23
Punkt 10. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe	24
Punkt 11. Trwające przed sądem lub organem publicznym postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych, o łącznej wartości zobowiązań lub wierzytelności co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy.....	24
Punkt 12. Główne czynniki ryzyka	25

Punkt 1. Wprowadzenie

Grupa GTC jest wiodącym deweloperem i inwestorem w sektorze nieruchomości, koncentrującym swoje działania na rynku polskim oraz trzech stolicach Europy Południowej i Wschodniej. Prowadzi działalność w Polsce, Rumunii, Chorwacji, Serbii, Bułgarii i na Węgrzech. Dodatkowo Grupa posiada grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną na Ukrainie. Grupa powstała w 1994 r. 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 czerwca 2017 r. Grupa (i) wybudowała 1,1 miliona m kw. powierzchni najmu brutto i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej, (ii) sprzedała około 500 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych i około 299 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej oraz (iii) nabyła około 90 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych.

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

- 33 ukończonych budynków komercyjnych, w tym 31 budynki biurowe i 2 centra handlowe o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 526 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 516 tysięcy m kw.;
- 5 nieruchomości w budowie, w tym 3 projekty biurowe i 2 centra handlowe, o łącznej powierzchni najmu około 174 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 174 tysięcy m kw.;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną;
- 1 projekt mieszkaniowy w budowie oraz
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

Grupa jest również właścicielem działki położonej na Ukrainie.

Na dzień 30 czerwca 2017 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 7.228.452 zł, przy czym: (i) ukończone nieruchomości komercyjne Grupy stanowiły 70% tej wartości; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie 21%; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną – 7% oraz (iv) projekty i grunty mieszkaniowe – 1%. Na podstawie oceny Grupy około 97% portfela nieruchomości stanowią kluczowe projekty, a pozostałe 3% stanowią projekty niezwiązane z działalnością podstawową Grupy, w tym grunty przeznaczone na sprzedaż i projekty mieszkaniowe.

Na dzień 30 czerwca 2017 r. nieruchomości wchodzące w skład portfela Grupy na największych trzech rynkach, tj. w Polsce, na Węgrzech i w Rumuni, stanowiły odpowiednio 47%, 18% i 15% całkowitej wartości księgowej wszystkich ukończonych nieruchomości komercyjnych.

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

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

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

W Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej odwołania do Spółki lub GTC dotyczą Globe Trade Centre S.A., a wszystkie odwołania do Grupy lub Grupy GTC stosuje się do Globe Trade Centre S.A. oraz jej spółek zależnych, podlegających konsolidacji w sprawozdaniu finansowym. Wyrażenia takie jak "Akcje" odnoszą się do akcji Globe Trade Centre S.A., które zostały wprowadzone do publicznego obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w maju 2004 r. oraz w latach późniejszych i są oznaczone kodem PLGTC0000037 oraz zostały wprowadzone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listing) w dniu 18 sierpnia 2016 r. i są oznaczone kodem ISIN PLGTC0000037; "Obligacje" odnoszą się do obligacji wyemitowanych przez spółkę Globe Trade Centre S.A. i wprowadzonych na rynek alternatywny odpowiednio pod kodami PLGTC0000144, PLGTC0000177, PLGTC0000219, PLGTC0000227 PLGTC0000235 i PLGTC0000243; "Sprawozdanie" odnosi się do Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej przygotowanego

zgodnie z art. 90 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim; „CEE” odnosi się do grupy krajów leżących w regionie Europy Środkowo-Wschodniej (tj. Polski i Węgier); „SEE” odnosi się do grupy krajów leżących w regionie Europy Południowo-Wschodniej (tj. Bułgarii, Chorwacji, Rumunii i Serbii); „NRA” „NLA”, „powierzchnia najmu netto” odnosi się do miary powierzchni będącej podstawą dla określenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych w wycenach. Dla nieruchomości komercyjnych, powierzchnia najmu netto to cała powierzchnia nieruchomości, za którą najemcy danej nieruchomości płacą czynsz, lub przeznaczona pod wynajem. Szczegółowe zasady obliczania NRA mogą się różnić pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami ze względu na różną metodologię i standardy na poszczególnych rynkach geograficznych, w których Grupa prowadzi działalność; „GLA” lub „powierzchnia najmu brutto” odnosi się do miary całkowitej powierzchni najmu powiększonej o współczynnik udziału w powierzchniach wspólnych; „Nieruchomości komercyjne” odnoszą się do nieruchomości biurowych oraz handlowych, tzn. nieruchomości, które generują przychody z czynszu; „PLN” lub „zł” odnosi się do waluty obowiązującej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej; „€”, „EUR” lub „euro” odnosi się do wspólnej waluty Państw Członkowskich uczestniczących w Trzecim Etapie Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej Traktatu Ustanawiającego Wspólnotę Europejską, wraz z późniejszymi zmianami; „JSE” odnosi się do giełdy papierów wartościowych w Johannesburgu.

Prezentacja informacji finansowych

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

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

Zastrzeżenia

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

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

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

Punkt 2. Wybrane dane finansowe

Poniższe tabele przedstawiają wybrane historyczne dane finansowe Grupy za okres 3 i 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. i 2016 r. Historyczne informacje finansowe powinny być interpretowane w połączeniu z Punktem 5 "Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych" oraz z niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. (łącznie z jego notami). Grupa prezentuje dane finansowe zgodnie z MSSF pochodzące z niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r.

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w Euro zostały zaczerpnięte z niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. przygotowanego w Euro zgodnie z MSSF.

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

(w tysiącach)	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca				Za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca			
	2017		2016		2017		2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowany rachunek wyników								
Przychody operacyjne	249.513	58.423	256.864	58.826	118.796	28.193	122.526	28.016
Koszty operacyjne	(65.917)	(15.431)	(70.851)	(16.226)	(29.919)	(7.106)	(29.826)	(6.817)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	183.596	42.992	186.013	42.600	88.877	21.087	92.700	21.199
Koszty sprzedaży	(4.117)	(964)	(6.100)	(1.397)	(2.158)	(511)	(3.366)	(770)
Koszty administracyjne	(32.686)	(7.654)	(21.819)	(4.997)	(21.262)	(5.012)	(10.073)	(2.303)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości nieruchomości inwestycyjnych i mieszkaniowych netto	215.785	51.094	105.340	24.067	112.721	26.670	73.600	16.631
Udział w zysku (stracie) jednostek stowarzyszonych	796	184	(16.606)	(3.803)	-	-	(14.500)	(3.320)
Koszty finansowe netto	(55.178)	(12.921)	(55.568)	(12.726)	(27.115)	(6.431)	(28.181)	(6.445)
Zysk/(strata) netto	252.416	59.599	153.983	35.207	116.106	27.504	83.340	18.868
Rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w tys.)	0,55	0,13	0,34	0,08	0,25	0,06	0,18	0,04
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w tys.)	460.550.855	460.550.855	460.216.478	460.216.478	460.881.557	460.881.557	460.216.478	460.216.478

	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca			
	2017		2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowane przepływy środków pieniężnych				
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	154.762	36.240	158.993	36.412
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(263.400)	(61.757)	(896.124)	(205.227)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	157.102	36.779	325.702	74.591
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	685.986	162.306	327.009	73.892

	Na dzień 30 czerwca 2017 r.		Na dzień 31 grudnia 2016 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Nieruchomości inwestycyjne i grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	7.142.290	1.689.883	7.099.082	1.604.675
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i zapasy	86.162	20.386	84.570	19.116
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	685.986	162.306	662.768	149.812
Pozostałe	313.176	74.098	291.484	65.887
Aktywa łącznie	8.227.614	1.946.673	8.137.904	1.839.490
Zobowiązania długoterminowe	3.795.693	898.070	3.773.075	852.865
Zobowiązania krótkoterminowe	865.274	204.726	868.439	196.302
Kapitał własny	3.566.647	843.877	3.496.390	790.323
Kapitał podstawowy	47.031	10.651	46.022	10.410

Punkt 3. Prezentacja Grupy

Punkt 3.1. Ogólne informacje na temat Grupy

Grupa GTC jest wiodącym deweloperem i inwestorem w sektorze nieruchomości, koncentrującym swoje działania na rynku polskim oraz trzech stolicach Europy Południowej i Wschodniej. Prowadzi działalność w Polsce, Rumunii, Chorwacji, Serbii, Bułgarii i na Węgrzech. Dodatkowo Grupa posiada grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną na Ukrainie. Grupa powstała w 1994 r. 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 czerwca 2017 r. Grupa (i) wybudowała 1,1 miliona m kw. powierzchni najmu brutto i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej, (ii) sprzedała około 500 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych i około 299 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej oraz (iii) nabyła około 90 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych.

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

- 33 ukończonych budynków komercyjnych, w tym 33 budynki biurowe i 2 centra handlowe o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 526 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 516 tysięcy m kw.;
- 5 nieruchomości w budowie, w tym 3 projekty biurowe i 2 centra handlowe, o łącznej powierzchni najmu netto około 174 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 174 tysięcy m kw.;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną;
- 1 projekt mieszkaniowy w budowie oraz
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

Grupa jest również właścicielem działki położonej na Ukrainie.

Na dzień 30 czerwca 2017 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 7.228.452 zł, przy czym: (i) ukończone nieruchomości komercyjne Grupy stanowiły 70% tej wartości; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie 21%; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną – 7% i (iv) projekty i grunty mieszkaniowe – 1%. Na podstawie oceny Grupy około 97% portfela nieruchomości stanowią kluczowe projekty, a pozostałe 3% stanowią projekty niezwiązane z działalnością podstawową Grupy, w tym grunty przeznaczone na sprzedaż i projekty mieszkaniowe.

Na dzień 30 czerwca 2017 r. nieruchomości wchodzące w skład portfela Grupy na największych trzech rynkach, tj. w Polsce, na Węgrzech i w Rumuni, stanowiły odpowiednio 47%, 18% i 15% całkowitej wartości księgowej wszystkich ukończonych nieruchomości komercyjnych.

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

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

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

Punkt 3.2. Struktura organizacyjna Grupy

Struktura Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre na dzień 30 czerwca 2017 r. jest przedstawiona w niebadanym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. w *Nocie 4 Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych*.

W strukturze Grupy wystąpiły następujące zmiany w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r.:

- spółka GTC Nekretnine Jug. d.o.o została zlikwidowana,
- spółka Havern Investments sp. z o.o. została zlikwidowana,
- spółka GTC GK Office Sp. z o.o została zlikwidowana,
- spółka Black Sea Management LLC została zlikwidowana,
- spółka Ana Tower Offices S.R.L. została sprzedana,
- spółka GTC Slovakia Real Estate s.r.o. została sprzedana,
- spółka Galeria Stara Zagora EAD została sprzedana,
- spółka Galeria Burgas AD została sprzedana,
- spółki Spiral I. Kft. i Spiral Holding Kft. zostały połączone,
- spółka Mastix Ltd. Została połączona z GTC White House Ltd,
- spółka Kompakt Land Kft została zakupiona.

Punkt 3.3. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółką i Grupą

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

Punkt 4. Główne wydarzenia

Następujące wydarzenia miały miejsce w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r.:

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

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

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

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

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

W pierwszym kwartale 2017 r. Grupa sprzedała udziały w projekcie Ana Tower.

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

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

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

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

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

Wydarzenia mające miejsce po 30 czerwca 2017 r.:

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

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

Punkt 5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych

Punkt 5.1. Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

Czynniki ogólne mające wpływ na wyniki operacyjne i finansowe

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

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

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

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

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

Rynek nieruchomości w CEE i SEE

Większość przychodów Grupy pochodzi z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i z tytułu usług. W okresie 6 miesięcy zakończonych w dniu 30 czerwca 2017 r. oraz 2016 r. odpowiednio 74% i 71% przychodów Grupy pochodziło z wynajmu powierzchni, które zależą w dużym stopniu od stawek czynszu za m kw. i od stopy wynajęcia. Wysokość czynszu jakiego może zażądać Grupa w dużej mierze zależy od lokalizacji nieruchomości oraz od lokalnych trendów rynkowych i stanu gospodarki danego kraju. Na przychody Grupy z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych wpływa zwłaszcza oddawanie nowych powierzchni pod wynajem, zmiany wskaźnika powierzchni niewynajętej oraz możliwości Grupy w zakresie podnoszenia czynszów. Przychody z wynajmu zależą również od terminu zakończenia realizacji inwestycji budowlanych Grupy oraz od możliwości wynajęcia zrealizowanych nieruchomości po korzystnych stawkach czynszu. W okresie 6 miesięcy zakończonych w dniu 30 czerwca 2017 r. oraz 2016 r. odpowiednio 25% oraz 23% przychodów Grupy pochodziło z usług z tytułu obsługi nieruchomości, co odzwierciedla niektóre koszty, które Grupa przenosi na swoich najemców.

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

W pewnym zakresie na wyniki operacyjne Grupy wpływają jej przychody z tytułu sprzedaży mieszkań, które w okresie 6 miesięcy zakończonym w dniu 30 czerwca 2017 r. oraz 2016 r., wynosiły odpowiednio 1% i 6% łącznych przychodów Grupy. Podaż nowych mieszkań na różnych rynkach, na których Grupa prowadzi działalność, oraz popyt na tych rynkach wpływają na ceny mieszkań. Popyt na mieszkania jest także zależny od wahań stóp procentowych, dostępności kredytów i generalnie rynku hipotecznego. Przykładowo przychody Grupy z nieruchomości mieszkaniowych spadały równomiernie przez ostatnie

kilka lat ze względu na spowolnienie sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych w połączeniu ze wzrostem upustów, jakich trzeba było udzielać kupującym mieszkania Grupy w celu wsparcia sprzedaży jak również w następstwie ukończenia sprzedaży prawie wszystkich projektów mieszkaniowych w poprzednich okresach.

Wycena nieruchomości

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

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

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

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

Grupa rozpoznała zysk z tytułu aktualizacji wartości aktywów oraz utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych w wysokości 215.785 zł (51.094 EUR) i zysk w wysokości 105.340 zł (24.067 EUR) w, odpowiednio, okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 r. i dnia 30 czerwca 2016 r.

Wpływ zmian stopy procentowej

Zasadniczo wszystkie kredyty i pożyczki Grupy są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, zazwyczaj powiązanej ze stopą EURIBOR. Część obligacji wyemitowanych przez Spółkę jest wyrażona w złotych i oprocentowane w powiązaniu ze stopą WIBOR. Na dzień 30 czerwca 2017 r. i 31 grudnia 2016 r. odpowiednio szacunkowo 78% i 70% wartości kredytów Grupy jest zabezpieczonych transakcjami hedgingowymi. Wzrosty stóp procentowych zazwyczaj zwiększają koszty finansowania ponoszone przez Grupę. Np. na dzień 31 grudnia 2016 r. wzrost stopy procentowej o 50 punktów bazowych stopy Euribor doprowadziłaby do zmiany zysku/(straty) przed opodatkowaniem o 12.591 zł (2.846 EUR). Ponadto, w otoczeniu ekonomicznym o wystarczającym dostępie do finansowania, popyt na nieruchomości inwestycyjne zazwyczaj wzrasta, gdy stopy są niskie, co może prowadzić do wyższej wyceny istniejącego Portfela Nieruchomości Grupy. Z drugiej strony wzrost stóp procentowych zazwyczaj ma niekorzystny wpływ na wycenę nieruchomości Grupy, co może prowadzić do konieczności ujęcia straty z tytułu aktualizacji wartości lub utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych, co z kolei może mieć niekorzystny wpływ na dochody Grupy

W przeszłości stopy EURIBOR wykazywały znaczne wahania, zmieniając się z 1,343% na dzień 2 stycznia 2012 r. poprzez 0,188% na dzień 2 stycznia 2013 r. do 0,280% na dzień 3 stycznia 2014 r., 0,076% na dzień 2 stycznia 2015 r., -0,1320 na dzień 4 stycznia 2016 r. oraz -0,3180% dzień 2 stycznia 2017 r. (EURIBOR dla depozytów trzymiesięcznych).

Wpływ zmian kursów walut obcych

Za okresy 6 miesięcy zakończone w dniu 30 czerwca 2017 r. i 30 czerwca 2016 r. znakomita większość przychodów i kosztów Grupy była wyrażona w euro. Jednakże kursy wymiany w stosunku do euro walut krajowych w krajach, w których Grupa

prowadzi działalność stanowią istotny czynnik, ponieważ uzyskiwane kredyty mogą być denominowane albo w euro albo w walutach krajowych.

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

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

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

Dostępność finansowania

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

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

Punkt 5.2. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

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

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

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

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

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

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

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

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

W maju 2017 r. udziałowcy Spółki podjęli uchwałę dotyczącą wypłaty dywidendy w wysokości 124,258 PLN (29,500 EUR), co umożliwiło akcjonariuszom Spółki wybór pomiędzy otrzymaniem dywidendy w formie objęcia nowych akcji lub otrzymania

gotówki. W wyniku czego w czerwcu 2017 roku Spółka wyemitowała 10.087.026 akcji serii L udziałowcom Grupy 90,140 PLN (21,400 EUR) oraz wypłaciła w gotówce pozostałej części udziałowców dywidendę w wysokości 34,118 PLN (8,100 EUR).

W drugim kwartale 2017 r. Grupa nabyła udziały w spółce posiadającej grunty w Budapeszcie, Węgry (Kompakt) za łączną kwotę 52.831 zł (12.500 EUR) oraz grunty w Bukareszcie, Rumunia (City Rose Garden) za łączną kwotę 44.484 zł (10.525 EUR). Grupa planuje wykorzystanie obu gruntu pod budowę budynków biurowych.

Punkt 5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami

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

Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej

Punkt 5.4.1. Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej

Nieruchomości Inwestycyjne

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

Zasób działek mieszkaniowych

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

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

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

Aktywa przeznaczone do sprzedaży

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

Zapasy

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

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

Lokaty krótkoterminowe

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

Instrumenty pochodne

Instrumenty pochodne obejmują instrumenty posiadane przez Grupę w celu zabezpieczenia ryzyka związanego z wahaniami stóp procentowych i kursów walutowych. W odniesieniu do instrumentów zakwalifikowanych jako zabezpieczenia przepływów pieniężnych część zysku lub straty na instrumencie zabezpieczającym, która zostanie uznana za efektywne zabezpieczenie, ujmuje się bezpośrednio w innych całkowitych przychodach, a nieefektywną część ujmuje się w zysku lub stracie netto. Klasyfikacja zabezpieczeń w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zależy od ich dojrzałości. W przypadku

instrumentów pochodnych, które nie kwalifikują się do rachunkowości zabezpieczeń, wszelkie zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej są ujmowane bezpośrednio w zysku lub stracie netto za dany rok. Wartość godziwa kontraktów terminowych (*interest rate swaps*) jest ustalana poprzez odniesienie do wartości rynkowej dla podobnych instrumentów.

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

Wartość aktywów ogółem wzrosła o 89.710 zł (1%) i wynosiła 8.227.614 zł na dzień 30 czerwca 2017 r. Wzrost ten wynikał z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych, zakupu gruntów w Bukareszcie i Budapeszcie oraz kontynuacji inwestycji w Galerię Północną, Ada Mall, Artico, White House, Green Heart, jak również ukończeniem FortyOne III (biurowiec w Belgradzie) co zostało częściowo skompensowane różnicami kursowymi na skutek osłabiania się kursu EUR/PLN.

Aktywa

Wartość nieruchomości inwestycyjnych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną wzrosła o 43.208 zł (1%) do 7.142.290 zł na dzień 30 czerwca 2017 r. w porównaniu do 7.099.082 zł na dzień 31 grudnia 2016 r. głównie w wyniku inwestycji w wysokości 272.051 zł, głównie w nieruchomości w budowie, takie jak Galeria Północna, Artico, Fortyone III, White House oraz Ada Mall, zakupu gruntów w Bukareszcie i Budapeszcie jak również rozpoznania zysku z aktualizacji wyceny projektów w budowie, co zostało częściowo skompensowane sprzedażą Galleri Burags i Galleri Stara Zagora oraz różnicami kursowymi na skutek osłabiania się kursu EUR/PLN.

Wartość należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków wzrosła o 14.313 zł do 91.242 zł na dzień 30 czerwca 2017 r. z 76.929 zł na dzień 31 grudnia 2016 r., głównie w wyniku podatku VAT związanego z pracami budowlanymi.

Wartość rachunku Escrow na zakup aktywów wzrosła do 31.462 zł na dzień 30 czerwca 2017 r., w wyniku zawarcia warunkowej umowy zakupu gruntów w Sofii, Bułgaria.

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wzrosła o 23.218 zł do 685.986 zł na dzień 30 czerwca 2017 r. w porównaniu do 662.768 zł na dzień 31 grudnia 2016 r.

Pasywa

Wartość kredytów i obligacji wzrosła o 20.345 zł (1%) do 3.929.990 zł na dzień 30 czerwca 2017 r. w porównaniu do 3.950.335 zł na dzień 31 grudnia 2016 r. Wzrost ten wynikał z emisji obligacji korporacyjnych i emisji pożyczki Schuldschein w wysokości 292.915 zł, dodatkowego ciągnięcia kredytu w wysokości 132.370 zł na budowę Galerii Północnej. Wzrost został częściowo skompensowany spłatą pożyczek dla Galleri Stara Zagora i Galleri Burgas w wysokości 147.036 zł na skutek sprzedaży tych projektów oraz różnicami kursowymi na skutek osłabiania się kursu EUR/PLN,

Kapitał własny

Wartość kapitałów wzrosła o 70.257 zł (2%) do 3.566.647 zł na dzień 30 czerwca 2017 r. w porównaniu do 3.496.390 zł na dzień 31 grudnia 2016 r., głównie w wyniku wzrostu zysków zatrzymanych o 136.671 zł, co częściowo zostało skompensowane wypłatą dywidendy w wysokości 34.383 zł do 836.018 zł na dzień 30 czerwca 2017r., oraz wzrostu wartości nadwyżki z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej o 88.866 zł na skutek emisji akcji serii L, co zostało częściowo skompensowane spadkiem różnic kursowych z przeliczenia o 153.501 zł.

Punkt 5.5. Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Punkt 5.5.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat

Przychody z działalności operacyjnej

Przychody z działalności operacyjnej obejmują:

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

Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej obejmują:

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

Marża brutto na działalności operacyjnej

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

Koszty sprzedaży

Koszty sprzedaży obejmują:

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

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne obejmują:

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

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

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

Przychody/(koszty) finansowe netto

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

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

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

Opodatkowanie

Podatek dochodowy od zysku lub straty za rok obrotowy obejmuje podatek bieżący oraz podatek odroczone. 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 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. z tym samym okresem roku 2016.

Przychody z działalności operacyjnej

Przychody z działalności operacyjnej spadły o 7.351 zł i wyniosły 249.513 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług wzrosły o 7.226 zł i wyniosły 247.602 zł w wyniku ukończenia budynków University Business Park B i FortyOne II w 2016 r. oraz FortyOne III w 2017 r oraz nabycia budynków Premium Point i Premium Plaza w Bukareszcie, Sterlinga Business Center w Łodzi i Neptun Office Center w Gdańsku, co zostało częściowo skompensowane różnicami kursowymi na skutek osłabiania się kursu EUR/PLN. Przychody ze sprzedaży domów i mieszkań spadły o 14.577 zł i wyniosły 1.911 zł, w następstwie ukończenia sprzedaży prawie wszystkich

projektów mieszkaniowych w poprzednich okresach podczas gdy przychód ze sprzedaży ostatniego etapu Osiedla Konstancja zostanie rozpoznany w nadchodzących kwartałach.

Koszty operacyjne

Koszty operacyjne spadły o 4.934 zł i wyniosły 65.917 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. Koszty z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług wzrosły o 6.321 zł i wyniosły 64.278 zł za 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. w wyniku ukończenia trzech budynków biurowych oraz nabycia budynków inwestycyjnych wymieniowych powyżej, co zostało częściowo skompensowane różnicami kursowymi na skutek osłabiania się kursu EUR/PLN. Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych spadł o 11.255 zł i wyniósł 1.639 zł, w następstwie ukończenia sprzedaży prawie wszystkich projektów mieszkaniowych podczas gdy koszt sprzedaży ostatniego etapu Osiedla Konstancja zostanie rozpoznany w nadchodzących kwartałach.

Zysk brutto z działalności operacyjnej

Zysk brutto z działalności operacyjnej spadł o 2.417 zł i wyniósł 183.596 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. w wyniku różnic kursowych na skutek osłabiania się kursu EUR/PLN. Zysk brutto z wynajmu i usług wzrósł o 905 zł i wyniósł 183.324 zł w porównaniu do 182.419 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 r. Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. wyniosła 74% w porównaniu do 76% za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 r. Zysk brutto ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. spadł o 3.322 zł i wyniósł 272 zł. r. w porównaniu do 3.594 za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 r.

Koszty sprzedaży

Koszty sprzedaży spadły o 1.983 zł i wyniosły 4.117 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r., w porównaniu do 6.100 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 r.

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne, po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego, wzrosły o 893 zł i wyniosły 23.227 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. Rozpoznano koszty z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji w wysokości 9.459 zł wobec 515 zł przychodów za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 r.

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

Zysk netto z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów, utraty wartości aktywów za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. wyniósł 215.785 zł w porównaniu do 105.340 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 r. i wynikał z rozpoznania zysku z aktualizacji wartości inwestycji na skutek postępu w budowie Galerii Północnej i ukończenia FortyOne III jak również zysku z aktualizacji wartości Galeria Stara Zagora oraz wzrostu wartości nieruchomości generujących przychody na skutek poprawy ich wyników operacyjnych (przede wszystkim Galeria Jurajska, University Business Park B i City Gate.)

Pozostałe koszty netto

Pozostałe koszty netto związane między innymi z gruntami i kosztami prowadzenia projektów, wyniosły 2.079 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. w porównaniu z kosztami netto w wysokości 3.576 zł w okresie 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 r.

Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych

Strata z tytułu różnic kursowych wyniosła 17.756 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. w porównaniu do zysku z tytułu różnic kursowych w wysokości 13.693 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 r. głównie z powodu umocnienie się kursu PLN względem kursu euro.

Przychody finansowe

Przychody finansowe spadły o 4.677 zł i wyniosły 393 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. wobec 5.070 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 r.

Koszty finansowe

Koszty finansowe spadły o 5.067 zł i wyniosły 55.571 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. wobec 60.638 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 r. Spadek ten wynikał głównie ze spadku średniej efektywnej stopy procentowej dla kredytów Grupy z 3,2% w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 r. do poziomu 3,1% w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r. jak również optymalizacji kosztów instrumentów pochodnych, mino wzrostu sumy bilansowej kredytów.

Udział w zyskach/(stratach) jednostek stowarzyszonych

Udział w zysku jednostek stowarzyszonych wyniósł 796 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r. w porównaniu do straty w wysokości 16.606 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 r.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. wyniósł 35.945 zł i zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 8.898 zł, oraz koszty z podatku odroczonego w wysokości 27.047 zł

Zysk netto

Zysk netto w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r. wyniósł 252.416 zł w porównaniu do 153.983 zł w okresie 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 r. głównie na skutek rozpoznania zysku z aktualizacji wartości aktywów, a w szczególności wartości nieruchomości w budowie w wysokości 215.785 zł w porównaniu do 105.340 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 r.

Punkt 5.5.3. Porównanie wyników finansowych za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. z tym samym okresem roku 2016.

Przychody z działalności operacyjnej

Przychody z działalności operacyjnej spadły o 3.730 zł i wyniosły 118.796 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług spadły o 3.375 zł i wyniosły 118.796 zł w wyniku różnic kursowych na skutek osłabiania się kursu EUR/PLN, co zostało częściowo skompensowane ukończenia budynków University Business Park B i FortyOne II w 2016 r. oraz FortyOne III w 2017 r oraz nabycia budynków Premium Point i Premium Plaza w Bukareszcie, Sterlinga Business Center w Łodzi i Neptun Office Center w Gdańsku. Przychody ze sprzedaży domów i mieszkań spadły o 355 zł i wyniosły 0 zł, w następstwie ukończenia sprzedaży prawie wszystkich projektów mieszkaniowych w poprzednich okresach podczas gdy przychód ze sprzedaży ostatniego etapu Osiedla Konstancja zostanie rozpoznany w nadchodzących kwartałach.

Koszty operacyjne

Koszty operacyjne wrosły o 93 zł i wyniosły 29.919 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. Koszty z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług wzrosły o 438 zł i wyniosły 29.919 zł za 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. w wyniku ukończenia trzech budynków biurowych oraz nabycia budynków inwestycyjnych wymienionych powyżej, co zostało częściowo skompensowane różnicami kursowymi na skutek osłabiania się kursu EUR/PLN.. Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych spadł o 345 zł i wyniósł 0 zł, w następstwie ukończenia sprzedaży prawie wszystkich projektów mieszkaniowych podczas gdy koszty sprzedaży ostatniego etapu Osiedla Konstancja zostanie rozpoznany w nadchodzących kwartałach.

Zysk brutto z działalności operacyjnej

Zysk brutto z działalności operacyjnej spadł o 3.823 zł i wyniósł 88.877 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. głównie w wyniku różnic kursowych na skutek osłabiania się kursu EUR/PLN. Zysk brutto z wynajmu i usług spadł o 3.813 zł i wyniósł 88.877 zł w porównaniu do 92.690 za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 r. Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. wyniosła 75% w porównaniu do 76% za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 r. Zysk brutto ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. spadł o 10 zł i wyniósł 0 zł. w porównaniu do 10 za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 r.

Koszty sprzedaży

Koszty sprzedaży spadły o 1.208 zł i wyniosły 2.158 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r., w porównaniu do 3.366 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 r.

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne, po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego, wzrosły o 1.627 zł i wyniosły 12.456 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. Rozpoznano koszty z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji w wysokości 8.806 zł wobec 746 zł przychodów za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 r.

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

Zysk netto z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów, utraty wartości aktywów za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. wyniósł 112.721 zł w porównaniu do 73.600 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 r. i wynikał z rozpoznania zysku z aktualizacji wartości inwestycji na skutek postępu w budowie Galerii Północnej i FortyOne III, jak również wzrostu wartości nieruchomości generujących przychody na skutek poprawy ich wyników operacyjnych (przede wszystkim Galeria Jurajska, University Business Park B i City Gate.

Pozostałe koszty netto

Pozostałe koszty netto związane między innymi z gruntami i kosztami prowadzenia projektów, wyniosły 1.621 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. w porównaniu z kosztami netto w wysokości 1.810 zł w okresie 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 r.

Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych

Strata z tytułu różnic kursowych wyniosła 1.532 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. w porównaniu do zysku z tytułu różnic kursowych w wysokości 12.415 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 r. głównie z powodu umocnienie się kursu PLN względem kursu euro.

Przychody finansowe

Przychody finansowe spadły o 2.417 zł i wyniosły 168 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. wobec 2.585 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 r.

Koszty finansowe

Koszty finansowe spadły o 3.483 zł i wyniosły 27.283 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. wobec 30.766 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 r. Spadek ten wynikał głównie ze spadku średniej efektywnej stopy procentowej dla kredytów Grupy z 3,2% w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 r. do poziomu 3,21% w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r. jak również optymalizacji kosztów instrumentów pochodnych, mimo wzrostu sumy bilansowej kredytów.

Udział w stratach jednostek stowarzyszonych

Udział w stratach jednostek stowarzyszonych wyniósł 0 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r. w porównaniu do straty w wysokości 14.500 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 r.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. wyniósł 31.804 zł. i zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 4.170 zł, oraz koszty z podatku odroczonego w wysokości 27.634 zł

Zysk netto

Zysk netto w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r. wyniósł 116.106 zł w porównaniu do 83.340 zł w okresie 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 r. głównie na skutek rozpoznania zysku z aktualizacji wartości aktywów, a w szczególności wartości nieruchomości w budowie w wysokości 112.721 zł w porównaniu do 73.600 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 r.

Punkt 5.6. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Punkt 5.6.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.

Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności operacyjnej.

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

Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej.

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

Przepływy pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej.

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

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

Punkt 5.6.2. Analiza przepływów pieniężnych

Poniższa tabela przedstawia rachunek przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. i 2016 r.:

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r.	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 r.
PRZEPLYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	154.762	158.993
PRZEPLYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne w budowie	(295.507)	(215.845)
Nabycia udziałów w spółkach zależnych	(53.380)	
Nabycia nieruchomości inwestycyjnych i gruntów	(44.946)	(329.577)
Wzrost depozytów na zakup aktywów	(31.462)	(310.259)
Zbycie nieruchomości inwestycyjnych	7.392	11.916
Sprzedaż udziałów jednostek stowarzyszonych i współzależnych	160.332	17.160
Nabycie udziałów mniejszościowych	-	(78.955)
Sprzedaż jednostek zależnych	5.338	8.772
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(14.938)	-
Odsetki otrzymane, pożyczki udzielone i spłata pożyczek	3.771	664
Środki pieniężne netto z / (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(263.400)	(896.124)
PRZEPLYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	452.812	564.108
Spłata pożyczek i kredytów długoterminowych	(205.299)	(189.973)
Wypłata dywidendy	(34.383)	-
Odsetki zapłacone	(53.124)	(54.083)
Koszty pozyskania kredytów	(6.295)	(1.384)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	3.391	7.034
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej	157.102	325.702
Różnice kursowe z przeliczenia	(25.246)	16.233
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	23.218	(395.196)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu/roku	662.768	722.205
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu/roku	685.986	327.009

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wyniosły 154.762 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r., w porównaniu do 158.993 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 r.

Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej wyniosły 263.400 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r., w porównaniu do 896.124 zł przepływów pieniężnych wykorzystanych w działalności inwestycyjnej w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 r. Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wyniosły 440.233 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r., w porównaniu do 935.173 zł przepływów pieniężnych wykorzystanych w działalności inwestycyjnej w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 r. Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wynikały głównie z inwestycji w budynki biurowe i komercyjne w budowie w wysokości 295.507 zł, co związane jest głównie z inwestycjami poniesionymi na Galerię Północną i Artico (Warszawa, Polska), biurowiec FortyOne III i Ada Mall (Belgrad, Serbia) oraz White House (Budapeszt, Węgry) jak również zakup gruntów pod

zabudowę komercyjną w wysokości 129.788 zł, co zostało częściowo skompensowane sprzedażą Galleria Burgas and Galleria Stara Zagora w Bułgarii oraz gruntów komercyjnych w Konstancinie.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 157.102 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r., w porównaniu do 325.702 zł przepływów pieniężnych z działalności finansowej za okres 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 r. Przepływy pieniężne z działalności finansowej głównie składały się z wpływów z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 452.812 zł, co związane jest z kredytami na projekty w budowie, jak również wpływów z emisji obligacji korporacyjnych i pożyczki Schuldschein w wysokości 292.915 zł co zostało częściowo skompensowanych przez spłatę, pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 205.299 zł, co związane jest głównie ze spłatą kredytu dla Galleria Stara Zagora i Galleria Burgas jak również amortyzacją kredytów inwestycyjnych.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 30 czerwca 2017 r. wyniosły 685.986 zł, w porównaniu do 327.009 zł na dzień 30 czerwca 2016 r. Grupa utrzymuje swoje środki pieniężne w formie lokat bankowych głównie w walucie euro, w różnych międzynarodowych bankach.

Punkt 5.7. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

Na dzień 30 czerwca 2017 r. Grupa posiada środki pieniężne i ich ekwiwalenty w wysokości 685.986 zł. Grupa jest zdania, że jej stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wraz z środkami generowanymi z najmu powierzchni w budynkach należących do portfela inwestycyjnego Grupy, jak również środki pieniężne dostępne z obecnych lub przyszłych kredytów powinny być wystarczające do pokrycia bieżących potrzeb Grupy.

Grupa stara się efektywnie zarządzać wszystkimi swoimi zobowiązaniami i obecnie sprawdza swoje plany finansowania związane z: (i) budową i nabyciem nieruchomości komercyjnych, (ii) obsługą długu istniejącego portfela aktywów oraz (iii) wydatkami inwestycyjnymi. Takie finansowanie opiera się o dostępną gotówkę, zysk operacyjny, sprzedaż aktywów i refinansowanie.

Na dzień 30 czerwca 2017 r. zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 3.795.693 zł, w porównaniu do 3.773.075 zł na dzień 31 grudnia 2016 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 30 czerwca 2017 r. wynosiło 3.929.990 zł, w porównaniu do 3.950.335 zł na dzień 31 grudnia 2016 r. Kredyty i pożyczki Grupy są denominowane głównie w euro (85%). Inna waluta obejmuje obligacje korporacyjne i pożyczki VAT denominowane w złotych oraz kredyt dla projektów denominowany w HUF.

Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) Grupy wyniósł 43% na dzień 30 czerwca 2017 r., w porównaniu do 43% na dzień 31 grudnia 2016 r. Strategia Grupy zakłada utrzymanie tego wskaźnika w okolicach 50%.

Na dzień 30 czerwca 2017 r. 78% całkowitego zadłużenia Grupy według wartości było zabezpieczone lub częściowo zabezpieczone. Wykorzystywane instrumenty pochodne obejmują swapy procentowe i collar.

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r. Grupa nie udzieliła żadnych nowych kredytów w wysokości 10% lub więcej kapitału zakładowego Grupy.

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r. Grupa nie udzieliła żadnych gwarancji w wysokości 10% lub więcej kapitału zakładowego Grupy.

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

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

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

Poniższa tabela przedstawia akcjonariuszy Spółki posiadających co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki na dzień przekazania niniejszego Raportu. Tabela została sporządzona na podstawie informacji uzyskanych bezpośrednio od akcjonariuszy oraz najlepszej wiedzy Spółki.

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

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

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

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

Akcje posiadane przez członków Zarządu

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Zarządu na dzień 21 sierpnia 2017 r., będący dniem publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu kwartalnego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 r.) w dniu 15 maja 2017 r.

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

Imię i nazwisko	Liczba akcji na dzień 21 sierpnia 2017 r. (nie w tys.)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)	Zmiana od 15 maja 2017 r. (nie w tys.)
Thomas Kurzmann	0	0	Bez zmian
Erez Boniel	143.500	14.350	Bez zmian
Razem	143.500	14.350	

Akcje fantomowe posiadane przez członków Zarządu

Poniższa tabela przedstawia akcje fantomowe, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Zarządu na dzień 30 czerwca 2017 r., oraz zmiany w ich posiadaniu od dnia 31 marca 2017r.

Członek Zarządu	Saldo na dzień 30 czerwca 2017 r. (nie w tys.)	Zmiana od dnia 31 marca 2017r.
Thomas Kurzmann	1.536.000	Wzrost o 1.024.000
Erez Boniel	409.600	Wzrost o 204.800

Akcje posiadane przez członków Rady Nadzorczej

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Rady Nadzorczej na dzień 21 sierpnia 2017 r., będący dniem publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu kwartalnego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r.) w dniu 15 maja 2017 r.

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

Członek Rady Nadzorczej	Liczba akcji na dzień 21 sierpnia 2017 r. (nie w tys.)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)	Zmiana od 15 maja 2017 r. (nie w tys.)
Alexander Hesse	0	0	Bez zmian
Philippe Couturier	0	0	Bez zmian
Ryszard Koper	0	0	Bez zmian
Jan Düdden	0	0	Bez zmian
Mariusz Grendowicz	10.158	1.016	Bez zmian
Jarosław Karasiński	0	0	Bez zmian
Tomasz Styczyński	0	0	Bez zmian
Katharina Schade	0	0	Bez zmian
Razem	10.158	1.016	

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.

Punkt 12. Główne czynniki ryzyka

Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy i Spółki

Pogorszenie lub utrzymanie się trudnej sytuacji gospodarczej w krajach, w których Grupa prowadzi działalność, może wpłynąć na działalność Grupy

Pogorszenie ogólnych warunków gospodarczych oraz sytuacji na rynku nieruchomości krajów, w których Grupa prowadzi działalność, może mieć negatywny wpływ na gotowość i zdolność klientów do pozyskania finansowania i nabycia lub najmu nieruchomości. Przy spadku popytu Grupa może być zmuszona do sprzedaży lub wynajęcia swoich obiektów ze stratą lub może nie mieć możliwości sprzedaży lub wynajęcia swoich obiektów w ogóle. Potencjalne pogorszenie ogólnych warunków gospodarczych i sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce lub w innych krajach, w których Grupa prowadzi działalność, może także prowadzić do spadku wartości rynkowej nieruchomości Grupy. Kryzys na rynkach finansowych może również wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność Grupy w inny sposób, przykładowo spowodować upadłość najemców Grupy lub instytucji finansowych zapewniających Grupie finansowanie.

Przykładowo, ze względu na pogarszającą się sytuację makroekonomiczną, jak również silną konkurencję (co doprowadziło do obniżenia stawek czynszów, które w dużej mierze uzależnione były od obrotów osiąganych przez najemców), Grupa była zmuszona wynająć centrum handlowe Avenue Mall Osijek ze stratą od momentu jego ukończenia (tj. od 2011 r.) aż do momentu sprzedaży w 2015 r., co pociągało za sobą znaczną utratę wartości tego aktywa. Podobna sytuacja miała miejsce w przypadku centrum handlowego Galeria Arad, które Grupa również zmuszona była wynająć za stratą od momentu jej ukończenia (tj. od 2011 r.), ze względu na pogarszającą się sytuację makroekonomiczną i spadek dochodu rozporządzalnego, co miały wpływ na spadek stawek czynszu.

Każde z tych zdarzeń może wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Grupa może nie zrealizować swojej strategii

Grupa realizuje obecnie strategię rozwoju, w ramach której planuje: (i) rozwijać swój portfel nieruchomości przez nabywanie i poprawianie efektywności nieruchomości generujących przychody z najmu w Polsce oraz w stolicach wybranych krajów CEE i SEE, gdzie Grupa prowadzi działalność, oraz dodatkowo realizować wybrane najbardziej atrakcyjne projekty deweloperskie z Portfela Nieruchomości Grupy; (ii) poprawiać efektywność swojej działalności w zakresie zarządzania aktywami i maksymalizować swoje wyniki i efektywność operacyjną oraz (iii) sprzedawać aktywa niezwiązane z podstawową działalnością, co może pozwolić Grupie na obniżenie zadłużenia lub na uzyskanie środków przeznaczonych na finansowanie nowych inwestycji.

W rezultacie niektóre właściwości i cechy Portfela Nieruchomości Grupy mogą ulec zmianie pod względem podziału geograficznego, stosunku wartości zrealizowanych nieruchomości do wartości nieruchomości w budowie, a także podziału Portfela Nieruchomości Grupy na klasy aktywów (tj. nieruchomości handlowe, biurowe, mieszkaniowe i inne). W konsekwencji różne wskaźniki charakteryzujące działalność Grupy i okresowe przepływy środków pieniężnych pochodzących z dochodów z tytułu wynajmu mogą ulec zmianie. Ponadto nie można zapewnić, że przyszłe strategie inwestycyjne realizowane zgodnie ze strategią Grupy przyczynią się do wzrostu wartości Portfela Nieruchomości Grupy i zwiększą rentowność Grupy. W szczególności sukces strategii biznesowej Grupy uzależniony jest od założeń i warunków, które mogą okazać się, w całości lub części, nieprawidłowe lub niedokładne. Dotyczy to także założeń dotyczących poziomu rentowności przedmiotów nabycia, które mają zostać pozyskane w przyszłości, a także kryteriów inwestycyjnych, które zostały opracowane przez Grupę w celu osiągnięcia oczekiwanych stóp zwrotu z nabywanych nieruchomości.

Grupa może nie osiągnąć swoich podstawowych celów ze względu na czynniki wewnętrzne i zewnętrzne o charakterze regulacyjnym, prawnym, finansowym, społecznym lub operacyjnym, z czego niektóre mogą być poza kontrolą Grupy. W szczególności niestabilne warunki rynkowe, brak zasobów kapitałowych niezbędnych dla rozwoju, a także zmiany cen dostępnych nieruchomości na sprzedaż na właściwych rynkach mogą przeszkodzić lub uniemożliwić Grupie wdrożenie kluczowych elementów jej strategii. Dodatkowo rozwój działalności w sektorze zarządzania aktywami może zostać zakłócony lub nawet uniemożliwiony ze względu na rosnącą konkurencję ze strony innych zarządców nieruchomości i inwestorów na rynku nieruchomości.

Jeżeli Grupa napotka opisane powyżej lub inne wyzwania, może nie zrealizować swojej strategii w całości lub w ogóle, może postanowić zmienić lub zawiesić realizację swojej strategii lub planu rozwoju albo od nich odstąpić i może nie być zdolna do ich osiągnięcia lub może napotkać opóźnienia w osiągnięciu planowanych synergii lub oczekiwanych korzyści ze swojej strategii i planu rozwoju. Może to mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Wycena nieruchomości Grupy jest z natury niepewna, może być nieprecyzyjna i podlega wahaniom

Grupa przedstawia wycenę większości swoich nieruchomości według wartości godziwej, która była wyceniana przez zewnętrznych rzeczoznawców działających na rynku nieruchomości.

Wycena nieruchomości jest z natury subiektywna i niepewna, ponieważ dokonuje się jej na podstawie założeń, które mogą różnić się od rzeczywistych przyszłych zdarzeń. Przykładowo Raporty z Wyceny zostały sporządzone na podstawie określonych prognoz i założeń dotyczących rynku nieruchomości w regionach, gdzie Grupa prowadzi swoją działalność.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych i gruntów niezabudowanych w banku ziemi ustalana jest przynajmniej co pół roku (tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku) przez niezależnych rzeczoznawców na podstawie zdyskontowanych oczekiwanych przepływów pieniężnych z nieruchomości inwestycyjnych przy wykorzystaniu stawek dyskontowych mających zastosowanie do danego lokalnego rynku nieruchomości lub, w przypadku części nieruchomości inwestycyjnych, przy zastosowaniu metody porównawczej. W większości przypadków niezależni rzeczoznawcy nie sporządzają wycen na dzień 31 marca i 30 września każdego roku, kiedy to wyceny są weryfikowane wewnętrznie i w razie potrzeby aktualizowane.

Nie ma pewności, że wyceny nieruchomości Grupy (niezabudowanych, w trakcie realizacji oraz zakończonych) będą odzwierciedlały faktyczne ceny ich sprzedaży ani że zostanie osiągnięta szacowana stopa kapitalizacji, ani że zostanie zrealizowany zakładany roczny przychód z najmu nieruchomości, ani też, że wyceny nie zostaną zakwestionowane m.in. przez organy regulacyjne. Prognozy mogą okazać się nieprawidłowe z powodu ograniczonej ilości oraz możliwej niedokładności publicznie dostępnych danych i badań dotyczących Polski oraz pozostałych rynków, na których Grupa prowadzi działalność w porównaniu z rynkami rozwiniętymi. Dodatkowym czynnikiem wpływającym na wycenę oraz w szczególności na planowanie projektów są koszty budowy. Koszty te są przez Grupę szacowane i określane na podstawie aktualnych cen oraz prognozowanych kosztów budowy w przyszłości, natomiast w rzeczywistości mogą okazać się inne. Dodatkowo niektóre wyceny zostały sporządzone na podstawie założeń dotyczących przyszłych decyzji związanych z planami zagospodarowania przestrzennego. Niektóre założenia mogą się nie spełnić, w wyniku czego Grupa nie będzie miała możliwości realizacji określonych nieruchomości zgodnie z planem. Może to wywrzeć niekorzystny wpływ na wycenę takich nieruchomości w przyszłości.

Jeżeli prognozy i założenia stanowiące podstawę dokonanych wycen nieruchomości w Portfelu Nieruchomości Grupy okażą się nieprawidłowe, rzeczywista wartość nieruchomości w Portfelu Nieruchomości Grupy może istotnie różnić się od wskazanej w Raportach Wyceny. Nieprawidłowe wyceny nieruchomości Grupy oraz wahania wycen mogą wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy.

Ponadto spadek wartości nieruchomości stanowiących aktywa Grupy może również negatywnie wpłynąć na zobowiązania Grupy do utrzymywania założonego współczynnika wartości kredytu do wartości nieruchomości (ang. *loan-to-value ratio* – *LTV*) w ramach umów finansowania projektów zawartych przez Grupę oraz może pogorszyć zdolność Grupy do pozyskiwania i obsługi finansowania zewnętrznego. Każde z tych zdarzeń może wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Wartości podane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej i skonsolidowanym rachunku zysków i strat Grupy mogą podlegać istotnym zmianom ze względu na wahania wartości godziwej nieruchomości Grupy na skutek aktualizacji ich wyceny

Nieruchomości Grupy generujące przychody z najmu oraz obiekty w budowie są poddawane przynajmniej co pół roku niezależnej wycenie, dokonywanej zgodnie z zasadami rachunkowości Grupy. Tym samym, zgodnie z zasadami opisanymi w MSR 40 „Nieruchomości Inwestycyjne”, przyjętym przez UE, wszelki wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości ustalone przy zastosowaniu modelu wartości godziwej rozpoznawane są jako zysk lub strata z aktualizacji wyceny w skonsolidowanym

rachunku zysków i strat Spółki za okres, w którym występuje aktualizacja. Ponadto nieruchomości inwestycyjne w budowie, których wartości godziwej nie można określić w sposób wiarygodny, są wyceniane według kosztu historycznego pomniejszonego o ewentualne skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości. Takie nieruchomości są testowane na utratę wartości przynajmniej raz na pół roku. Jeśli kryteria utraty wartości zostaną spełnione, strata jest ujmowana w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Grupy.

W związku z powyższym Grupa może odnotowywać znaczące zyski lub straty niepieniężne w poszczególnych okresach w zależności od zmian wartości godziwej jej nieruchomości inwestycyjnych, bez względu na to, czy nieruchomości takie zostaną sprzedane, czy też nie. Przykładowo, Grupa może odnotowywać straty z tytułu aktualizacji wartości aktywów oraz utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych w jednym roku, a zysk z tytułu aktualizacji wartości aktywów oraz utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych w innym roku.

Jeżeli warunki rynkowe i ceny porównywalnych nieruchomości komercyjnych pozostaną niestabilne, Grupa może w dalszym ciągu odnotowywać znaczne zyski lub straty z aktualizacji wyceny istniejących nieruchomości Grupy w przyszłości. Jeśli wystąpi znaczne obniżenie wartości godziwej nieruchomości Grupy w dłuższym horyzoncie czasowym, może to mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Działalność Grupy uzależniona jest od jej zdolności do aktywnego zarządzania aktywami

Jedną z podstawowych części działalności Grupy jest aktywne zarządzanie majątkiem, co obejmuje zarządzanie współczynnikami niewynajętych powierzchni i poziomem czynszu oraz warunkami zawartych umów najmu dla wszystkich nieruchomości komercyjnych, a także kompletowaniem pożądanej grupy najemców (ang. *tenant mix*) w przypadku nieruchomości handlowych. Wspomniane działania mają szczególne znaczenie w stosunku do dużych nieruchomości komercyjnych Grupy, takich jak np. Galeria Jurajska, City Gate i Avenue Mall Zagreb. Oprócz ograniczeń prawnych zdolność Grupy do wynajęcia wolnej powierzchni, renegotjacji czynszu i tworzenia pożądanego składu najemców jest częściowo uzależniona od czynników rynkowych. Niektóre z tych czynników, takie jak ogólne otoczenie gospodarcze, zaufanie konsumentów, inflacja oraz stopy procentowe, są poza kontrolą Grupy. W okresach recesji lub spowolnienia gospodarczego z powodu konkurencji pomiędzy inwestorami i deweloperami trudniej jest utrzymać obecnych najemców i pozyskać nowych. Jeżeli Grupa nie będzie zdolna do wygenerowania lub wykorzystania popytu na swoje nieruchomości dzięki np. poprawie jakości usług świadczonych na rzecz swoich najemców lub właściwemu motywowaniu zewnętrznych przedstawicieli ds. sprzedaży, redukcja współczynnika niewynajętych powierzchni lub renegotjacje stawek czynszu w pożądanym sposób mogą być niemożliwe.

Jeżeli współczynnik niewynajętych powierzchni będzie wysoki i utrzyma się przez dłuższy czas, może spowodować ogólne obniżenie stawek czynszu płaconych przez najemców i znacznie utrudnić wzrost średnich stawek czynszu planowanych przez Grupę. Wysokie współczynniki niewynajętej powierzchni powodują również wzrost ogólnych kosztów operacyjnych Grupy ze względu na konieczność pokrycia kosztów generowanych przez puste nieruchomości lub powierzchnie. Każdy taki spadek przychodów z wynajmu lub wzrost kosztów operacyjnych może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę akcji.

Rozwój i rentowność Grupy zależą będą od zdolności Grupy do określenia i nabycia atrakcyjnych nieruchomości generujących przychody z najmu, efektywnego zarządzania Portfelem Nieruchomości Grupy oraz od realizacji wybranych projektów

Zgodnie ze swoją strategią Grupa zamierza rozwijać swoją działalność przez: (i) nabywanie nieruchomości generujących przychody z najmu, (ii) zarządzanie aktywami ukierunkowane na uwolnienie potencjału wzrostu wartości i korzystanie z wartości Portfela Nieruchomości Grupy oraz (iii) realizację wybranych projektów deweloperskich. Odpowiednio rozwój i rentowność Grupy, a także sukces jej planowanej strategii biznesowej zależą w znacznym stopniu od jej zdolności do lokalizacji i nabywania generujących przychody z najmu nieruchomości po atrakcyjnych cenach oraz na korzystnych warunkach.

Zdolność do określenia i pozyskania projektów generujących przychody z najmu w celu wykorzystania możliwości wykreowania wartości dodanej wiąże się z niewiadomymi oraz ryzykiem, włącznie z ryzykiem, że nabyta nieruchomość lub projekt po dokonaniu przez Grupę ich analizy pod względem biznesowym, technicznym, środowiskowym, księgowym

i prawnym, nie będzie mimo wszystko generować przychodów. Grupa podlega także ryzyku, że konkurencja może przewidzieć niektóre możliwości inwestycyjne i rywalizować o ich nabycie. Dodatkowo każde ewentualne nabycie nieruchomości może wiązać się z koniecznością poniesienia kosztów wstępnych, które Grupa zobowiązana będzie ponieść, nawet jeżeli zakup nieruchomości nie zostanie sfinalizowany. Nie można zapewnić, że Grupa będzie zdolna do: (i) określenia i pozyskania inwestycji zaspokajających jej cele pod względem stopy zwrotu i realizacji wzrostu wartości oraz (ii) nabycia nieruchomości odpowiednich dla zarządzania w przyszłości po atrakcyjnych cenach i na korzystnych warunkach.

W ramach swojej strategii Grupa zamierza skoncentrować się na maksymalizacji wyników operacyjnych i skuteczności aktywnego zarządzania Portfelem Nieruchomości Grupy generujących przychody z najmu nieruchomości komercyjnych. Realizując ten cel, Grupa może ponieść znaczące koszty (obejmujące zarówno środki pieniężne, jak i czas zarządzających) w związku z zarządzaniem nieruchomościami, które nie generują oczekiwanych zwrotów, i utrzymywaniem oczekiwanych wskaźników na wymaganym poziomie z powodu, np. spadku popytu na lokale do wynajęcia lub poziomu czynszów, których nie można przewidzieć.

Jeżeli Grupa nie określi i nie nabyte odpowiednich nieruchomości, nie będzie efektywnie zarządzać swoim portfelem nieruchomości i nie będzie realizować swoich projektów, może to mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Spółki.

Grupa może nie uzyskać odpowiednich informacji na temat ryzyk odnoszących się do zakupów nieruchomości w przyszłości lub może popełnić błędy w ich ocenie

Nabycie nieruchomości wymaga dokładnej analizy czynników wpływających na jej wartość, a w szczególności poziomu przyszłych wartości czynszów oraz potencjalnych możliwości dotyczących poprawy zysku operacyjnego netto (ang. NOI). Taka analiza składa się z wielu różnorodnych elementów, w tym i subiektywnej oceny, a także opiera się na różnych założeniach. Możliwe jest, że przy podejmowaniu decyzji o nabyciu Grupa lub jej usługodawcy niewłaściwie ocenią poszczególne aspekty danego projektu lub że oceny, na których Grupa opiera swoją decyzję, są niedokładne lub powstały na podstawie założeń, które okażą się błędne. Takie błędy w osądzie mogą doprowadzić do niewłaściwej analizy i wyceny nieruchomości przez Grupę i mogą wyjść na jaw dopiero na późniejszym etapie realizacji inwestycji, co może spowodować konieczność obniżenia kwoty wyceny. Grupa nie może także zagwarantować, że usługodawca wybrany do przeprowadzenia analizy ekonomiczno-finansowej (ang. *due diligence*) przy zakupie nieruchomości zidentyfikuje wszystkie zagrożenia związane z daną nieruchomością. Ponadto Grupa nie może zagwarantować, że będzie miała roszczenie regresowe do sprzedawcy nieruchomości w związku z nieujawnieniem określonego ryzyka lub informacji. Jeżeli Grupa nie pozna tych ryzyk, może to doprowadzić Grupę do niekorzystnych skutków finansowych i gospodarczych. Grupa nie może zagwarantować, że będzie mogła dochodzić naprawienia szkód od danego sprzedawcy za nieujawnianie tego typu ryzyk. Występowanie jednego lub kilku takich czynników ryzyka może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Grupa nie może zagwarantować, że w dalszym ciągu będzie generować przychody z najmu na zakładanym poziomie

Poziom czynszów uzyskiwanych z nieruchomości Grupy zasadniczo podlega ogólnym warunkom gospodarczym, a także uwarunkowaniom samego Portfela Nieruchomości Grupy (w tym zmianom składu Portfela Nieruchomości Grupy wynikającym z przyszłych akwizycji oraz wynikom osiąganym przez istniejący Portfel Nieruchomości Grupy), takim jak rozwój wybranych istniejących projektów, ich uwarunkowania pod względem infrastruktury oraz wskaźnik powierzchni niewynajętych. Wszystkie powyższe elementy są uzależnione od czynników będących częściowo poza kontrolą Grupy. W szczególności ze względu na wyższą konkurencję oraz presję cenową dotyczącą czynszów najmu, a także pogarszającą się sytuację finansową najemców Grupa może nie być w stanie odnowić wygasających umów najmu dotyczących jej obecnych nieruchomości na korzystnych warunkach, jeżeli w ogóle uda się jej to zrobić, lub może nie pozyskać albo nie utrzymać najemców gotowych zawrzeć umowy najmu na warunkach, które będą przynajmniej tak korzystne, jak warunki, na jakich Grupa wynajmowała nieruchomości w przeszłości. Ponadto Portfel Nieruchomości Grupy zawierał i będzie nadal zawierać wiele nieruchomości, których czynsze nie są stałe, lecz są powiązane z obrotami uzyskiwanymi przez najemców. Odpowiednio, jeżeli obroty takich najemców spadną, czynsz należny od nich także będzie niższy. Dodatkowo Grupa nie ma wpływu na działalność swoich najemców i może nie mieć możliwości ciągłego monitorowania uzyskiwanych przez nich obrotów w celu zapewnienia, że poziom obrotu odzwierciedla najlepsze i faktyczne wysiłki najemców Grupy. W związku z tym kwoty przychodów z najmu uzyskiwane przez Grupę z nieruchomości biurowych i handlowych w przeszłości nie mogą być podstawą do przewidywania przyszłych przychodów i nie można zagwarantować, że przychody z najmu będą rosły w przyszłości.

Dodatkowo spadek wartości osiąganych przez Grupę z przychodów z najmu może nastąpić w wyniku sprzedaży nieruchomości lub nabycia nieruchomości o niezadowalających możliwościach generowania przychodów. W ramach swojej strategii Grupa zmienia strukturę swojego portfela nieruchomości i zamierza nabyć nieruchomości generujące przychody z najmu i posiadające potencjał wzrostu wartości i sprzedać aktywa, które nie są wykorzystywane w działalności podstawowej Grupy. Zgodnie z tą strategią planuje się zintegrować nowo nabyte nieruchomości z istniejącym Portfelem Nieruchomości Grupy i wynajmować je w celu generowania przychodów z najmu na rzecz Grupy. Jeżeli nieruchomości nie zostaną w pełni wynajęte lub stawki czynszów zostaną uzgodnione na poziomie niższym niż szacowane, Grupa może nie uzyskać oczekiwanej stopy zwrotu z nowych nieruchomości.

Mniej korzystny lub negatywny rozwój tendencji przychodów z najmu i zysków może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Rozwiązanie lub wygaśnięcie umów najmu lub niemożność wynajęcia obecnie niewynajętej powierzchni może mieć trwały, niekorzystny wpływ na rentowność Grupy i wartość jej portfela nieruchomości

Kluczowy dla rentowności Grupy w dłuższej perspektywie jest stan, w którym nieruchomości generujące przychody z najmu będące jej własnością oraz te, które zamierza nabyć w przyszłości są wynajmowane, o ile jest to tylko możliwe, w sposób nieprzerwany. To samo odnosi się do utrzymania wyceny nieruchomości posiadanych przez Grupę, a tym samym wyceny całego Portfela Nieruchomości Grupy. W zakresie rozwiązywanych i wygasających umów najmu, Grupa nie może zagwarantować, że dane nieruchomości zostaną natychmiast ponownie wynajęte. Wzrost wskaźnika niewynajętych powierzchni spowoduje obniżkę przychodów z wynajmu istniejących nieruchomości i niższą wycenę nieruchomości oraz całego Portfela Nieruchomości Grupy. Oczekiwany poziom niewynajętych powierzchni jest już odzwierciedlony w Raportach z wyceny na dzień 30 czerwca 2016 r. Stałe koszty utrzymania powierzchni niewynajętych, jak również brak dochodu z najmu takich powierzchni, mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Pełne odzyskanie przez Grupę kosztów eksploatacyjnych nieruchomości od najemców może być niemożliwe

Struktura większości umów najmu Grupy umożliwia przenoszenie niektórych kosztów związanych z wynajmowaną nieruchomością na najemcę, a w szczególności kosztów marketingowych, kosztów energii elektrycznej dla części wspólnych, podatku od nieruchomości, ubezpieczenia budynku, kosztów eksploatacyjnych i konserwacji. Jednakże Grupa nie może przenieść wszystkich takich kosztów na najemców, w szczególności w bardzo konkurencyjnym otoczeniu, w którym Grupa musi oferować atrakcyjne warunki aby konkurować z innymi budynkami biurowymi lub musi zaoferować lepsze warunki swoim najemcom, aby pozyskać nowych najemców dla swoich nieruchomości komercyjnych. Pogarszające się warunki rynkowe, wzrost konkurencji i wymagań najemców mogą dodatkowo ograniczyć możliwości Grupy do przenoszenia takich kosztów, w całości lub w części, na najemców. Opłaty eksploatacyjne nieruchomości mogą wzrosnąć z kilku powodów, a w szczególności z powodu wzrostu kosztów energii elektrycznej lub wzrostu kosztów konserwacji. Ponadto, jeżeli wzrośnie wskaźnik powierzchni niewynajętych, Spółka zobowiązana będzie do pokrycia części opłat eksploatacyjnych związanych z powierzchnią niewynajętą. Niektóre umowy najmu określają maksymalną wartość połączonego czynszu i opłat eksploatacyjnych płatnych przez najemcę. W takich przypadkach, jeżeli opłaty eksploatacyjne wzrosną, Grupa nie będzie mogła przenieść takich kosztów na najemców. Przykładowo, w przypadku Galerii Arad oraz Avenue Mall Osijek, ze względu na pogorszenie warunków makroekonomicznych oraz silną konkurencję, Grupa nie była w stanie przenieść całych kosztów eksploatacyjnych na najemców w okresie od ich ukończenia do momentu sprzedaży, co skutkowało wynajmowaniem powierzchni handlowych ze stratą po stronie Grupy.

Wszelkie istotne wzrosty kosztów nieruchomości, które nie mogą być skompensowane poprzez wzrost poziomu kosztów ponoszonych przez najemców, mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

Utrata kluczowych najemców może w istotny sposób wpłynąć na wyniki i działalność Grupy

Pozyskanie renomowanych najemców, a szczególnie najemców kluczowych (ang. *anchor tenants*), dla projektów handlowych Grupy jest niezwykle istotne dla zapewnienia sukcesu komercyjnego Grupy. Kluczowi najemcy odgrywają ważną rolę w generowaniu ruchu klientów oraz przyciąganiu innych, mniejszych najemców. Grupa może napotkać trudności w zakresie pozyskiwania najemców w okresach spadku aktywności konsumentów, wzrostu stawek czynszów albo w przypadku konkurowania o najemców z innymi obiektami. Ponadto rozwiązanie umowy najmu przez któregokolwiek z kluczowych najemców może negatywnie wpłynąć na atrakcyjność projektu. W przypadku gdy najemca nie wywiązuje się z zawartej umowy

najmu, ogłosi upadłość lub bankructwo, może nastąpić (tymczasowo lub długoterminowo) opóźnienie w płatnościach czynszu lub spadek wysokości przychodów z wynajmu, których skutków Grupa może nie skompensować z powodu trudności w znalezieniu odpowiedniego najemcy zastępczego. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie przedłużyć obowiązujących umów najmu z kluczowymi najemcami lub szybko zastąpić ich nowymi, może ponieść istotne koszty dodatkowe lub utracić część przychodów, co z kolei może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Grupa konkuruje z innymi właścicielami, menedżerami nieruchomości i deweloperami nieruchomości komercyjnych

Grupa była i jest przedmiotem rosnącej konkurencji ze strony innych właścicieli, tak miejscowych, jak międzynarodowych, menedżerów nieruchomości i deweloperów nieruchomości komercyjnych. Powyższa konkurencja może wpłynąć na zdolność Grupy do pozyskiwania i utrzymywania najemców i może obniżyć stawki czynszu stosowane przez Grupę. W nieruchomościach konkurujących z nieruchomościami Grupy wskaźnik powierzchni niewynajętej może być wyższy niż w nieruchomościach Grupy, a tym samym ich właściciele mogą być bardziej skłonni do udostępniania powierzchni za czynsz, którego stawki są niższe niż stawki zwykle stosowane przez Grupę, a które Grupa zobowiązana będzie jednak zaoferować. Konkurencja na rynku nieruchomości może także doprowadzić do wzrostu kosztów marketingowych i deweloperskich.

Biorąc pod uwagę, że zadowalający rozwój i rentowność Grupy zależą od: (i) poziomu jej wskaźnika powierzchni niewynajętych; (ii) wzrostu i utrzymania wskaźnika powierzchni wynajętych na najlepszych warunkach rynkowych, jakie można uzyskać; (iii) poziomu stawek czynszu i ściągalności czynszu; (iv) optymalizacji kosztów utrzymania nieruchomości oraz (v) nabycia nieruchomości po najniższych możliwych cenach, wzrost konkurencji ze strony innych właścicieli, zarządców nieruchomości i deweloperów nieruchomości komercyjnych, a także związane z tym czynniki mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

Grupa może podlegać znaczącej konkurencji w związku z pozyskiwaniem inwestycji i może zwiększyć cenę zakupu nabywanych nieruchomości

Spółka konkuruje z wieloma spółkami nieruchomościowymi i deweloperami w zakresie nieruchomości, obiektów, wykonawców i klientów. Niektórzy konkurenci Grupy mogą działać na większą skalę lub posiadać większe zasoby finansowe, techniczne i marketingowe niż Grupa, a tym samym Grupa może nie mieć możliwości skutecznego konkurowania o inwestycje i obiekty.

Ponadto zrealizowanie transakcji nabycia istniejących nieruchomości, które generują przychody z najmu i które Spółka uważa za atrakcyjne może okazać się trudne. Odpowiednio realizacja strategii Spółki w zakresie posiadania inwestycji w kluczowych lokalizacjach może zostać opóźniona lub nawet być niemożliwa.

Konkurencja na rynku nieruchomości może także doprowadzić do znaczącego wzrostu cen nieruchomości dostępnych na sprzedaż, mogących być potencjalnymi przedmiotami zainteresowania Grupy. Każde z wymienionych powyżej ryzyk może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Grupa nie może zagwarantować rentowności swoich projektów

Grupa obecnie nie posiada projektów, które ponoszą straty, jednak w przeszłości Grupa posiadała projekty, które ponosiły straty przede wszystkim ze względu na niewystarczający poziom wynajętej powierzchni i wysokość płaconych stawek czynszu. Grupa nie może wykluczyć, że inne projekty Grupy mogą również zacząć generować straty w przyszłości. Każde z takich wydarzeń może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, kondycję finansową, wyniki działalności Grupy.

Grupa może nie mieć możliwości odpowiednio szybkiej sprzedaży swoich nieruchomości

Częścią strategii Grupy jest sprzedaż jej aktywów niewykorzystywanych w jej podstawowej działalności. Sprzedaż nieruchomości to zazwyczaj złożony i długotrwały proces. Jednakże w pewnych okolicznościach szybka sprzedaż jednej lub kilku nieruchomości przez Grupę może być dla niej korzystna. Przykładowo, Grupa może zdecydować się na sprzedaż w krótkim terminie, jeżeli uzna, że warunki rynkowe są optymalne lub jeżeli zwróci się do niej podmiot zainteresowany nabyciem określonej nieruchomości na warunkach atrakcyjnych finansowo. Jednakże możliwość szybkiej sprzedaży nieruchomości Grupy może zostać ograniczona przez szereg czynników leżących poza kontrolą Grupy.

Nieruchomości Grupy mogą stanowić zabezpieczenie udzielone podmiotom zapewniającym zewnętrzne finansowanie, co może dodatkowo ograniczać lub opóźniać ich zbywalność poprzez konieczność uzyskania uprzedniej zgody podmiotu

udzielającego finansowania. Kilka projektów Grupy jest także przedmiotem współwłasności w ramach wspólnych przedsięwzięć z osobami trzecimi, a tym samym może podlegać prawnym lub umownym ograniczeniom zbywalności, takim jak prawo pierwokupu albo prawa do wspólnej sprzedaży (ang. *co-sale rights*) albo wymóg uzyskania łącznej zgody na taką sprzedaż. Ograniczenia te mogą negatywnie wpłynąć na zdolność Grupy do realizacji transakcji i generowania środków pieniężnych w miarę zapotrzebowania na nie, poprzez odpowiednio szybką sprzedaż swoich projektów po korzystnych cenach oraz do zróżnicowania Portfela Nieruchomości Grupy w odpowiedzi na warunki ekonomiczne lub inne warunki mogące mieć wpływ na wartość nieruchomości. Jeżeli Grupa nie będzie miała możliwości sprzedaży konkretnego obiektu w odpowiednim czasie, może nie zdołać zapewnić przepływów pieniężnych niezbędnych do finansowania bieżącej działalności, nie dokonać inwestycji w nowe projekty albo nie wykorzystać korzystnych warunków gospodarczych lub zredukować wpływu niekorzystnych warunków gospodarczych, gdyby takie powstały, co może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności.

Nieruchomości Grupy mogą ponieść szkody z powodu nieodkrytych usterek lub wpływu czynników zewnętrznych

Nieruchomości Grupy mogą ponieść szkody z powodu nieodkrytych usterek lub ze względu na wpływ czynników zewnętrznych (np. trzęsienia ziemi, powódzie, osuwiska lub szkody górnicze). Oprócz poważnego zagrożenia zdrowia i związanych z tym kosztów Grupa może być również zobowiązana do zapłaty za zbiórkę i utylizację niebezpiecznych substancji, jak również ponieść koszty powiązanych prac konserwacyjnych i remontowych bez możliwości przeniesienia tych kosztów na osoby trzecie. Wystąpienie takiego ryzyka może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Jeżeli dana nieruchomość jest w trakcie remontu lub modernizacji, nie ma pewności, że każda przestrzeń, która nie została uprzednio wynajęta, zostanie wynajęta lub w inny sposób wykorzystana w trakcie lub po fazie remontowej czy modernizacyjnej na odpowiednich warunkach. Takie wydarzenia mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Jeżeli wymagane prawem decyzje o warunkach zabudowy, pozwolenie na budowę lub inne wymagane zgody nie zostaną uzyskane w terminie lub w ogóle, może to opóźnić lub uniemożliwić realizację niektórych projektów Grupy

Grupa nie może zagwarantować, że wszelkie pozwolenia, zgody lub decyzje wymagane od organów administracji publicznej w związku z istniejącymi lub nowymi projektami deweloperskimi zostaną uzyskane w terminie albo że zostaną uzyskane w ogóle, ani że posiadane obecnie lub otrzymane w przyszłości pozwolenia, zgody lub decyzje nie zostaną cofnięte. Przykładowo, w ramach swojej działalności w Polsce, Grupa, podobnie jak inne podmioty działające w branży nieruchomości, dokonuje okresowych zakupów gruntów o przeznaczeniu innym niż komercyjne. Wszelka zabudowa takich nieruchomości w celach komercyjnych wymaga albo nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego („MPZP”), albo decyzji o warunkach zabudowy. Przyjęcie zmienionego MPZP albo wydanie korzystnego pozwolenia na budowę nie może zostać zagwarantowane, a Grupa miała już w przeszłości trudności przy wprowadzaniu zmian do MPZP, jak również przy uzyskiwaniu wspomnianych zezwoleń. Dodatkowo organizacje społeczne i organizacje zajmujące się ochroną środowiska, a także właściciele nieruchomości sąsiednich oraz okoliczni mieszkańcy mogą podejmować działania zmierzające do uniemożliwienia uzyskania wymaganych pozwoleń, zezwoleń lub decyzji.

Co do zasady Grupa nabywa grunty z przeznaczeniem na konkretne cele i do realizacji konkretnych projektów. W niektórych przypadkach nabywa jednak nieruchomości, co do których zachodzą jedynie przesłanki, że będzie je można wykorzystać w określony sposób. W takich sytuacjach konieczne może być przyjęcie nowego MPZP lub uzyskanie odpowiedniej decyzji o warunkach zabudowy. Możliwe jest jednak, że Grupa będzie dążyła do zmian w niektórych projektach, tak aby wykorzystać je w bardziej efektywny sposób, przy czym wprowadzenie takich zmian może okazać się niemożliwe ze względu na trudności w uzyskaniu wymaganych pozwoleń i decyzji.

Jeżeli Grupa nie będzie w stanie uzyskać wymaganych pozwoleń i decyzji w odpowiednim czasie albo w ogóle, realizacja jej projektów zostanie opóźniona lub zaniechana, co może wyrzucić istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Grupa może ponosić wyższe koszty lub doświadczać opóźnień w realizacji swoich projektów lub wycofać się z nich całkowicie, jeżeli nie zdoła zatrudnić generalnych wykonawców budowy na warunkach uzasadnionych komercyjnie albo w ogóle, lub jeżeli zatrudnieni przez nią generalni wykonawcy nie zrealizują budowy projektów Grupy zgodnie z przyjętymi standardami, w terminie lub w ramach budżetu

Grupa zleca budowę swoich projektów generalnym wykonawcom. Powodzenie realizacji budowy projektów zależy od zdolności Grupy do zatrudnienia generalnych wykonawców, którzy realizują projekty zgodnie z przyjętymi standardami jakości i bezpieczeństwa, na komercyjnie uzasadnionych warunkach, w uzgodnionych terminach oraz w ramach zatwierdzonego budżetu. Brak możliwości zatrudnienia generalnych wykonawców na komercyjnie uzasadnionych warunkach może skutkować wzrostem kosztów. Całkowity brak możliwości zatrudnienia generalnych wykonawców może spowodować opóźnienia realizacji projektów lub ich zaniechanie. Z powodu niedotrzymania przez generalnych wykonawców przyjętych standardów jakości i bezpieczeństwa lub nieukończenia budowy w terminie lub w ramach uzgodnionego budżetu mogą wzrosnąć koszty realizacji przedsięwzięcia, wystąpić opóźnienia w jego realizacji, a także pojawić się roszczenia wobec Grupy. Ponadto wyżej wspomniane zdarzenia mogą negatywnie wpłynąć na wizerunek Grupy i możliwości sprzedaży ukończonych projektów. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie uzgodnić z generalnymi wykonawcami lub podwykonawcami postanowień umownych zapewniających uzasadnione komercyjnie warunki umowne lub wykonają oni pracę wadliwie, może to mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Siła finansowa i płynność generalnych wykonawców Grupy może okazać się niewystarczająca w przypadku znacznego pogorszenia koniunktury na rynku nieruchomości, co z kolei mogłoby doprowadzić do ich upadłości. Chociaż większość umów zawieranych przez spółki zależne z generalnymi wykonawcami przewiduje odszkodowanie dla spółek zależnych w przypadku jakichkolwiek roszczeń wysuwanych przez podwykonawców zatrudnionych przez takich generalnych wykonawców, nie ma pewności, że takie postanowienia odszkodowawcze będą w pełni skuteczne, zwłaszcza jeśli takie odszkodowanie zostanie zakwestionowane na drodze procesowej. Grupa stara się wymagać od generalnych wykonawców zabezpieczenia wykonania zobowiązań wynikających z odpowiednich umów, w szczególności poprzez przedstawienie gwarancji bankowych. Jednak nie ma pewności, że takie gwarancje obejmą całość kosztów i szkód poniesionych przez Grupę w związku z niewywiązaniem się przez generalnych wykonawców z zawartych umów.

Uzależnienie Grupy od generalnych wykonawców i podwykonawców naraża Grupę na wszelkie ryzyka związane z niską jakością pracy takich wykonawców lub ich podwykonawców i pracowników oraz wadami konstrukcyjnymi budynków. Grupa może ponosić straty ze względu na konieczność zaangażowania wykonawców do naprawy wadliwych prac lub zapłaty odszkodowania na rzecz osób, które poniosły straty w związku z wadliwie przeprowadzonymi pracami. Ponadto istnieje możliwość, że takie straty lub koszty nie zostaną pokryte z ubezpieczenia Grupy, przez wykonawcę ani przez odpowiedniego podwykonawcę – w szczególności w przypadku architektów zatrudnionych przez generalnego wykonawcę, gdyż zarówno zakres ich odpowiedzialności, jak i siła finansowa są ograniczone w porównaniu z wartością projektów Grupy. Ewentualna niska jakość pracy generalnych wykonawców lub podwykonawców Grupy może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Grupa może być narażona na roszczenia z tytułu wad konstrukcyjnych, co może wpływać negatywnie na wizerunek Grupy i może mieć niekorzystny wpływ na jej sytuację konkurencyjną

Budowa, najem i sprzedaż nieruchomości mogą wiązać się z roszczeniami z tytułu wadliwych robót budowlanych, naprawczych lub innych oraz wpływać negatywnie na wizerunek Grupy. Grupa nie może zapewnić, że roszczenia tego typu nie zostaną zgłoszone wobec niej w przyszłości lub że prace naprawcze, czy też inne nie będą konieczne. Ponadto wszelkie roszczenia wniesione przeciwko Grupie, a także wiążąca się z nimi utrata wizerunku nieruchomości lub projektów Grupy, niezależnie od tego, czy roszczenie będzie skuteczne, może mieć również istotny, niekorzystny wpływ na postrzeganie jej działalności, nieruchomości i projektów przez docelowych klientów, najemców lub inwestorów. Powyższe czynniki mogą niekorzystnie wpłynąć na zdolność Grupy do korzystnego promowania, wynajmowania i sprzedaży jej nieruchomości i projektów w przyszłości, co mogłoby mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, kondycję finansową, wyniki działalności Grupy.

Czynniki, na które Grupa ma ograniczony wpływ albo nie ma żadnego wpływu, mogą opóźnić realizację projektów Grupy lub wyrzucić na nie inny niekorzystny wpływ

Realizacja projektów Grupy może zostać opóźniona lub w inny sposób utrudniona przez m.in. następujące czynniki, nad którymi Grupa nie ma żadnej kontroli albo jej kontrola w stosunku do nich jest ograniczona:

- wzrost kosztów materiałów, kosztów zatrudnienia lub pozostałych kosztów mogący spowodować, że ukończenie projektu będzie nieopłacalne;
- siły natury, takie jak złe warunki atmosferyczne, trzęsienia ziemi i powodzie, mogące uszkodzić albo opóźnić realizację projektów;
- wypadki przemysłowe, pogorszenie warunków ziemnych (np. obecność wód podziemnych) oraz potencjalna odpowiedzialność z tytułu przepisów ochrony środowiska i innych właściwych przepisów prawa, przykładowo, związanych z zanieczyszczeniem gleby, znaleziskami archeologicznymi lub niewybuchami;
- akty terroru lub zamieszki, bunty, strajki lub niepokoje społeczne;
- naruszenia prawa budowlanego lub dotychczas nieodkryte istniejące zanieczyszczenie gleby lub materiały budowlane, które zostaną uznane za szkodliwe dla zdrowia;
- zmiany obowiązujących przepisów prawa, regulaminów lub standardów, które wejdą w życie po rozpoczęciu przez Grupę etapu planowania lub budowy projektu, skutkujące poniesieniem przez Grupę dodatkowych kosztów lub powodujące opóźnienia w realizacji projektu; lub
- błędne metody realizacji budowy lub wadliwe materiały budowlane.

Niezdolność do zakończenia projektu budowlanego w terminie, w ramach budżetu lub w ogóle, z którejkolwiek z powyższych albo innych przyczyn może wpłynąć na wzrost kosztów lub opóźnić realizację projektu bądź spowodować zaniechanie jego realizacji, co może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności.

Grupa podlega ogólnym rodzajom ryzyka, które mogą zwiększyć koszty lub opóźnić bądź uniemożliwić realizację projektów deweloperskich

Realizacja części projektów Grupy nie została jeszcze rozpoczęta a projekty te na dzień przekazania niniejszego Raportu, nie generują żadnych przychodów. Powodzenie realizacji tych projektów stanowi ważny czynnik przyszłego sukcesu Grupy i obejmuje wiele, w znacznym stopniu zmiennych czynników, które z natury podlegają ryzyku. Grupa jest w szczególności narażona na następujące rodzaje ryzyka związane z realizacją projektów:

- dodatkowe koszty budowy związane z projektem budowlanym, poniesione ponad kwotę pierwotnie uzgodnioną z generalnym wykonawcą;
- odpowiedzialność wobec podwykonawców związana z upadłością generalnego wykonawcy;
- zmiana obowiązujących przepisów albo ich interpretacji lub praktyki stosowania (np. wzrost stawek podatku od towarów i usług, który wpływa na popyt na mieszkania);
- działania podejmowane przez organy administracji państwowej i samorządowej skutkujące nieprzewidzianymi zmianami w planach zagospodarowania przestrzennego i wymogach architektonicznych;
- ewentualne wady lub ograniczenia tytułu prawnego do działek lub budynków nabytych przez Grupę albo wady, ograniczenia lub warunki związane z decyzjami administracyjnymi dotyczącymi działek posiadanych przez Grupę;
- brak zdolności do pozyskania finansowania na korzystnych warunkach lub w ogóle dla poszczególnych projektów lub grupy projektów;
- potencjalne zobowiązania dotyczące nabytych gruntów, nieruchomości lub podmiotów posiadających nieruchomości, w stosunku do których Grupa może posiadać ograniczone roszczenia regresowe albo nie posiadać ich w ogóle;
- trudności związane z opuszczeniem działki przez jej dotychczasowych użytkowników;

- zobowiązania do zabudowy przylegających nieruchomości;
- brak możliwości uzyskania pozwolenia na budowę dla planowanego celu;
- fakt, że powierzchnia obiektów Grupy po zakończeniu budowy może różnić się od powierzchni planowanej; oraz
- zobowiązania dotyczące ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego w Polsce oraz w innych krajach, w których Grupa prowadzi działalność, jak również inne zobowiązania społeczne.

Powyższe czynniki oraz inne czynniki, nad którymi Grupa nie ma kontroli, mogą zwiększyć zobowiązania albo stworzyć trudności lub przeszkody w realizacji projektów Grupy. Jeżeli realizacja obiektu w terminie lub w ogóle nie będzie możliwa z którejkolwiek z powyższych przyczyn, może to spowodować wzrost kosztów lub opóźnienie realizacji albo zaniechanie projektu, co z kolei może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

W związku z brakiem wymaganej infrastruktury lokalnej i dostępu do mediów realizacja projektów Grupy może zostać opóźniona lub zaniechana lub też Grupa może nie uzyskać pełnej oczekiwanej wartości z ukończonych projektów

Projekty Grupy mogą być realizowane wyłącznie wtedy, gdy działki, na których są umiejscowione, mają zapewnioną wymaganą przez prawo infrastrukturę techniczną (np. dostęp do dróg wewnętrznych, możliwość podłączeń do mediów czy określone procedury ochrony przeciwpożarowej i odpowiednie instalacje zapewniające tę ochronę). Jeżeli działka nie zapewnia wymaganej infrastruktury, to pozwolenie na użytkowanie dla projektu może zostać wydane dopiero w momencie, gdy zostanie ona zapewniona. Możliwe jest także, że odpowiednie organy administracji publicznej zobowiążą Grupę do stworzenia takiej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem, co może istotnie wpłynąć na koszty prac budowlanych. Organy publiczne mogą także uzależnić wydanie decyzji administracyjnych od wybudowania infrastruktury technicznej, która nie jest integralnie związana z samym projektem, lecz może być oczekiwana jako wkład inwestora w rozwój miejskiej lub gminnej infrastruktury.

Oprócz konieczności posiadania odpowiedniej infrastruktury w trakcie prac budowlanych, sukces i rentowność projektów Grupy po ich ukończeniu zależy od dostępności oraz jakości lokalnej infrastruktury i mediów. W niektórych przypadkach nakłady na budowę i konserwację infrastruktury mediów, sieci telekomunikacyjnych i systemów dróg lokalnych nie były ponoszone od dziesięcioleci, co skutkuje ich brakiem, przestarzałymi technologiami lub podatnością na awarie. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania istniejącej infrastruktury lokalnej i mediów niezbędne może być dokonanie ulepszeń, modernizacji lub wymiany. W związku ze wspomnianym wyżej brakiem konserwacji Grupa może np. okresowo borykać się z przerwami w dostawach energii elektrycznej i innych mediów. Nie można zapewnić, że poprawa infrastruktury w projektach Grupy oraz wokół nich albo infrastruktury zintegrowanej z takimi projektami nastąpi przed ukończeniem projektów lub że takie ulepszenia wystarczą do zapewnienia wsparcia dla ukończonych projektów. Powyższe czynniki mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności.

W przypadku części swoich projektów Grupa uzależniona jest od wspólników i umów o wspólnej inwestycji a tym samym podlega ryzyku dotyczącym jej wspólników

Grupa czasem kupuje lub realizuje nieruchomości we współpracy z innymi inwestorami, a w szczególności lokalnymi i międzynarodowymi deweloperami, bankami, właścicielami gruntów i innymi wspólnikami. W takich inwestycjach Grupa może nie mieć wyłącznej kontroli nad określaniem lub nabyciem nieruchomości lub realizacją finansowania, wynajmem, zarządzaniem i innymi aspektami tych inwestycji i nie ma także kontroli nad działalnością swoich wspólników w ramach wspólnego przedsięwzięcia ani nie może zagwarantować, że będą oni zdolni do zabezpieczenia optymalnej realizacji takich projektów. Ponadto wspólnik może mieć interesy i cele, które nie są zgodne lub mogą zakłócić interesy lub cele Grupy. W ramach takich inwestycji Grupa może polegać na zasobach swoich wspólników, a każdy spór ze wspólnikiem może prowadzić do istotnego zakłócenia projektu lub spowodować powstanie sporu sądowego, nawet jeżeli Grupa będzie mogła przejąć kontrolę nad projektem w wyniku przyszłych ustaleń pomiędzy inwestorami. Powyższe okoliczności mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Dodatkowo spółka zależna może być stroną umowy wspólników, która nakłada określone ograniczenia na taką spółkę, a w szczególności w stosunku do rozporządzania udziałami oraz jej uprawnień w zakresie przychodów i podziału kapitału.

Taka umowa wspólników, niebędąca wspólnym przedsięwzięciem w rozumieniu MSSF 11, może uprawniać pozostałych wspólników do uprzywilejowanego udziału w przychodach lub zwrotu z kapitału albo innych praw związanych z inwestycją w określonych okolicznościach lub praw pierwszeństwa w stosunku do sprzedaży udziałów w spółce zależnej. Każda umowa wspólników może także nakładać zobowiązania na spółkę zależną, która jest jej stroną. Każde ze wspomnianych powyżej zagadnień może wpłynąć na wartość inwestycji Grupy w takie aktywa. Dodatkowo spółka zależna może być odpowiedzialna za koszty, podatki i zobowiązania solidarnie ze swoimi wspólnymi inwestorami, a w przypadku niewywiązania się przez nich z wspomnianych wcześniej zobowiązań spółka zależna może być narażona na większy niż proporcjonalny udział w danych kosztach, podatkach lub zobowiązaniach. Może to mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności lub perspektywy Grupy.

Grupa narażona jest także na ryzyko kredytowe swoich kontrahentów we wspomnianych formach współpracy lub umowach wspólnej inwestycji i ich zdolności zaspokajania warunków umów zawartych z nimi przez spółki zależne. Odpowiednia Spółka Zależna może doświadczyć opóźnień w likwidacji swoich udziałów i ponieść znaczące straty, włącznie ze spadkiem wartości jej inwestycji w okresie, w którym podejmowała będzie starania w celu egzekucji swoich praw lub niemożność pozyskania jakichkolwiek zysków z inwestycji w takim okresie oraz może ponieść opłaty i koszty w związku z egzekucją swoich praw. Istnieje ryzyko, że niemożliwe jest efektywne i szybkie sprawowanie kontroli, szczególnie w przypadku upadłości lub niewypłacalności wspólnika. Odpowiednia spółka zależna może być zmuszona do finansowania projektu nawet jeżeli wspólnik naruszył swoją umowę z odpowiednią spółką zależną. Może to mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy Grupy.

Grupa może być narażona na odpowiedzialność wobec nabywców i osób trzecich po sprzedaży inwestycji

Jeżeli Grupa dokona sprzedaży swoich projektów, może być zobowiązana do udzielenia oświadczeń, gwarancji i podjęcia zobowiązań, których naruszenie może skutkować odpowiedzialnością odszkodowawczą. Tym samym Grupa może stać się stroną sporów lub postępowań sądowych dotyczących powyższych postanowień i może zostać zobowiązana do dokonania płatności na rzecz osób trzecich, co mogłoby wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Grupa podlega przepisom dotyczącym ochrony środowiska

Przepisy prawa w zakresie ochrony środowiska w krajach CEE i SEE przewidują zobowiązania do rekultywacji działek zanieczyszczonych substancjami niebezpiecznymi lub toksycznymi. Wspomniane przepisy prawa często ustanawiają zobowiązania bez względu na to, czy właściciel danej działki wiedział o obecności takich substancji zanieczyszczających albo czy jest odpowiedzialny za dokonanie zanieczyszczenia. W takich okolicznościach odpowiedzialność właściciela, generalnie, nie jest ograniczona na mocy takich przepisów prawa, a koszty ewentualnego dochodzenia, usunięcia lub rekultywacji mogą okazać się znaczące. Występowanie takich substancji na lub w jakimkolwiek obiekcie Grupy albo odpowiedzialność z tytułu nieusunięcia zanieczyszczenia takimi substancjami mogą negatywnie wpłynąć na możliwości Grupy w zakresie sprzedaży lub wynajęcia takich obiektów albo zaciągnięcia kredytu przy wykorzystaniu takich nieruchomości jako zabezpieczenia. Ponadto obecność niebezpiecznych lub toksycznych substancji w obiekcie może uniemożliwić, opóźnić lub ograniczyć zabudowę lub przebudowę takiej nieruchomości, co może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Grupa może stać się stroną sporów prawnych i podlegać ryzyku z nich wynikającemu

Działalność Grupy związana jest z zakupem, wynajmem, sprzedażą i zarządzaniem nieruchomościami, w tym w ramach umów o współpracę, z którymi wiąże się ryzyko postępowań prawnych. Spory prawne, które indywidualnie są względnie mało istotne, mogą zostać połączone ze sporami opartymi na podobnych stanach faktycznych, w wyniku czego łączne zaangażowanie Grupy może stać się istotne dla jej działalności. Nieruchomości Grupy mogą być przedmiotem roszczeń, a Grupa może zostać uznana za odpowiedzialną za zdarzenia na placach budowy, takie jak wypadki, urazy lub zgony swoich pracowników, pracowników swoich wykonawców lub innych osób odwiedzających place budowy. W transakcjach na rynku nieruchomości przyjętą praktyką jest składanie przez sprzedającego oświadczeń i gwarancji w umowie sprzedaży dotyczącej niektórych aspektów nieruchomości. Zazwyczaj gwarancje składane przez sprzedawcę w umowie sprzedaży nie obejmują wszystkich ryzyk lub potencjalnych problemów, które mogą wyniknąć dla Grupy w związku z zakupem nieruchomości przez Grupę. Ponadto Grupa może nie być w stanie, z różnych powodów, w tym w szczególności w przypadku niewypłacalności

sprzedającego, dochodzić swoich roszczeń na podstawie powyższych gwarancji. W takim przypadku Grupa może ponieść straty finansowe.

Ponadto jeśli nieruchomości Grupy staną się przedmiotem roszczeń ze strony osób trzecich i nie zostanie osiągnięte rozwiązanie czy porozumienie, roszczenia te mogą opóźnić, na dłuższy czas planowane działania Grupy. Sytuacje te mogą obejmować np. roszczenia ze strony osób trzecich dotyczące działek, na których Grupa wybudowała projekty, które następnie zamierza sprzedać, a także roszczenia ze strony osób trzecich dotyczące poszczególnych działek, które Grupa zamierza nabyć w celu realizacji danego projektu (np. działki sąsiadujące z działkami, które na dzień przekazania niniejszego Raportu są jej własnością), co może opóźnić przejęcie tych działek przez Grupę.

Wystąpienie jednego lub kilku z wyżej wymienionych czynników ryzyka może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

W związku z wynajmem lub sprzedażą nieruchomości, Grupa może spotkać się z roszczeniami z tytułu wadliwości zapewnień, w odniesieniu do których Grupa nie ma odpowiednich roszczeń regresowych

Grupa udziela różnego rodzaju gwarancji lub zapewnień przy wynajmowaniu nieruchomości, zwłaszcza w odniesieniu do tytułu prawnego oraz braku wad jakościowych, jak również dotyczących istniejących zanieczyszczeń i umów najmu. To samo odnosi się do sprzedaży nieruchomości. Grupa może zostać pociągnięta do odpowiedzialności za naruszenie tych gwarancji. Wady, których istnienia Grupa nie była świadoma, ale o których powinna była wiedzieć przy zawieraniu transakcji, stanowią szczególne zagrożenie. Ewentualne prawa Grupy do wysunięcia roszczeń regresowych wobec sprzedawców nieruchomości mogą być nie do wyegzekwowania z powodu niemożności dowiedzenia, że osoby odpowiedzialne za sprzedaż wiedziały lub powinny były wiedzieć o tych wadach, z powodu upływu terminu przedawnienia, z powodu niewypłacalności stron, do których skierowano roszczenia, bądź z innych powodów. Występowanie jednego lub kilku z wyżej wymienionych czynników ryzyka może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Grupa może posiadać niewystarczającą ochronę ubezpieczeniową

Posiadane przez Grupę polisy ubezpieczeniowe mogą nie zabezpieczać Grupy przed wszystkimi stratami, jakie Grupa może ponieść w związku z prowadzeniem swojej działalności. Ponadto niektóre rodzaje ubezpieczenia mogą być niedostępne na uzasadnionych komercyjnie warunkach lub w ogóle. W związku z powyższym posiadana przez Grupę ochrona ubezpieczeniowa może nie być wystarczająca, aby w pełni zrekompensować poniesione straty związane z powstałymi szkodami na nieruchomościach. Ponadto istnieje wiele rodzajów ryzyka, ogólnie związanego z katastrofami, takimi jak powodzie, huragany, ataki terrorystyczne lub wojny, których ubezpieczenie może być niemożliwe lub komercyjnie nieuzasadnione. Inne czynniki, takie jak inflacja, zmiany w prawie budowlanym oraz kwestie związane z ochroną środowiska, także mogą spowodować, że wpływy z ubezpieczenia będą niewystarczające do naprawy lub odtworzenia nieruchomości w przypadku ich uszkodzenia lub zniszczenia. Grupa może ponieść znaczące straty lub szkody, za które może nie uzyskać pełnego odszkodowania lub nie uzyskać go w ogóle. W wyniku powyższego Grupa może nie posiadać wystarczającej ochrony przed wszelkimi szkodami, które mogą zostać przez nią poniesione. W przypadku wystąpienia szkody nieobjętej ochroną ubezpieczeniową lub szkody przewyższającej sumę ubezpieczenia Grupa może stracić kapitał zainwestowany w dany projekt będący przedmiotem tych strat, a także zakładany przyszły przychód z tego projektu. Grupa może także być zobowiązana do naprawy szkód poniesionych w wyniku zdarzeń, które nie podlegały ubezpieczeniu. Ponadto Grupa może także ponosić odpowiedzialność z tytułu zadłużenia lub innych zobowiązań finansowych związanych z uszkodzoną nieruchomością. Nie można zapewnić, że w przyszłości nie powstaną istotne szkody przewyższające limity ochrony ubezpieczeniowej. Wszelkie szkody nieobjęte ochroną ubezpieczeniową lub szkody przewyższające wartość ochrony ubezpieczeniowej mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Grupa jest uzależniona od ograniczonej liczby kluczowych członków jej kierownictwa

Sukces Grupy jest uzależniony od działań i wiedzy członków jej kierownictwa. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie zatrzymać kluczowych członków swojego kierownictwa, może to mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Brak wykwalifikowanych pracowników i innych specjalistów może opóźnić realizację projektów Grupy lub podnieść ich koszty

Przy realizacji swoich projektów Grupa polega na wykwalifikowanym zespole pracowników, w tym na kluczowych członkach kadry zarządzającej i menedżerach poszczególnych projektów, menedżerach średniego szczebla, księgowych i innych specjalistach z zakresu finansów. Jeżeli Grupa nie zdoła pozyskać niezbędnych pracowników, braki w personelu mogą negatywnie wpłynąć na jej zdolność do prawidłowego zarządzania realizacją projektów i efektywnego zarządzania majątkiem lub zmusić Grupę do zapłaty wyższych wynagrodzeń w celu przyciągnięcia wykwalifikowanych specjalistów lub niezbędnych pracowników. Ponadto osiągnięcie przez Grupę sukcesu w przyszłości zależy od jej zdolności do zatrudnienia personelu wyższego szczebla, takiego jak menedżerowie z wieloletnim doświadczeniem w zakresie identyfikacji, nabywania, finansowania, budowy i sprzedaży, jak również zarządzania projektami deweloperskimi oraz nieruchomościami inwestycyjnymi. Jeżeli Grupa nie zdoła pozyskać i utrzymać odpowiedniego personelu, może to wywrzeć istotny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową Grupy

Wysoki poziom zadłużenia Grupy i koszty jego obsługi mogą znacząco wzrosnąć, wywołując negatywne skutki dla jej działalności, sytuacji finansowej lub wyników działalności

Na dzień przekazania niniejszego Raportu Grupa posiada, wysoki poziom zadłużenia i wysokie koszty obsługi długu. Łączny poziom krótkoterminowych i długoterminowych zobowiązań Grupy na poziomie skonsolidowanym (z instrumentami hedgingowymi włącznie) wynosił 4.641.514 zł (1.049.167 EUR) oraz 3.998.768 zł (938.348 EUR) na dzień, odpowiednio, 31 grudnia 2016 r. oraz 31 grudnia 2015 r.

Grupa przewiduje, że wysoki poziom zadłużenia może utrzymywać się w przewidywanej przyszłości.

Wysoki poziom zadłużenia Grupy może mieć istotne konsekwencje dla inwestorów, w tym w szczególności może wpłynąć na:

- zwiększenie podatności na spowolnienie w działalności Grupy lub na ogólne niekorzystne warunki panujące w gospodarce i w branży, w tym niekorzystne warunki gospodarcze w krajach, w których Grupa prowadzi swoją działalność, przy jednoczesnym zmniejszeniu elastyczności reakcji na takie spowolnienie;
- ograniczenie zdolności Grupy do pozyskania finansowania przyszłych przedsięwzięć, nakładów inwestycyjnych, wykorzystywania okazji, przejęć lub innych ogólnych celów korporacyjnych oraz wzrost kosztów przyszłego finansowania;
- Grupa może być zmuszona do zbycia nieruchomości w celu umożliwienia wypełnienia zobowiązań finansowych, w tym zobowiązań z umów kredytowych;
- konieczność przeznaczania znacznej części przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej Grupy do spłaty kapitału i odsetek, co oznacza, że przepływy te nie będą mogły zostać wykorzystane na finansowanie działalności, nakładów inwestycyjnych, przejęć lub innych celów korporacyjnych Grupy;
- ograniczenie elastyczności Grupy przy planowaniu lub reagowaniu na zmiany w jej działalności, otoczeniu konkurencyjnym i na rynku nieruchomości; oraz
- niekorzystna pozycja rynkowa Grupy w stosunku do jej konkurentów, którzy mają niższe zadłużenie.

Zarówno każde z powyższych, jak i inne zdarzenia mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na zdolność Grupy do realizacji jej zobowiązań.

Ponadto Grupa może zaciągnąć dodatkowe zadłużenie w przyszłości. Zaciągnięcie dodatkowego zadłużenia zwiększyłoby opisane w niniejszym Raporcie ryzyko związane z poziomem zadłużenia Grupy. Może to wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Grupa może ponieść znaczne straty jeżeli naruszy zobowiązania wynikające z umów kredytowych a ponadto ograniczenia nałożone przez te umowy mogą uniemożliwić Grupie sprzedaż jej projektów

W celu zabezpieczenia swoich kredytów Grupa podejmowała i będzie podejmowała w przyszłości działania w celu obciążenia swoich aktywów hipoteką i ustanawiania zastawów na udziałach w swoich podmiotach zależnych, udzielania gwarancji i będzie zobowiązywała się względem wierzycieli do dalszego nieobciążania swego obecnego i przyszłego majątku hipotekami i zastawami bez ich zgody (tzw. *negative pledge*). Ponadto umowy kredytowe Grupy zawierają ograniczenia jej zdolności do rozporządzania niektórymi z jej kluczowych aktywów, co z kolei może być konieczne w celu zaspokojenia określonych zobowiązań finansowych. Grupa może nie być w stanie dokonać spłaty kwoty głównej lub odsetek lub naruszyć inne zobowiązania zawarte w umowach kredytowych Grupy. W niektórych przypadkach Grupa może naruszyć zobowiązania w wyniku okoliczności będących poza kontrolą Grupy. Zobowiązania te mogą dotyczyć wymogów w zakresie utrzymania określonych wskaźników wartości kredytu do wartości zabezpieczenia, pokrycia obsługi kredytu i wymogów kapitału obrotowego. Naruszenie takich zobowiązań przez Grupę może skutkować utratą obciążonych hipoteką aktywów lub uznaniem jej zobowiązań płatniczych za wymagalne, wymagalnością gwarancji, wykonaniem postanowień dotyczących naruszeń zobowiązań z tytułu innych umów (ang. *cross-default*), a efektem może być konieczność natychmiastowej spłaty kredytów albo utrudnienie lub uniemożliwienie zaciągnięcia kredytów w przyszłości. W takich okolicznościach Grupa może być także zmuszona w dłuższym horyzoncie czasowym do sprzedaży niektórych aktywów w celu zaspokojenia swoich zobowiązań kredytowych oraz opóźnienia lub wstrzymania ukończenia projektów.

Każde z wyżej opisanych zdarzeń może wyrzucić istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Grupa może nie być w stanie odnowić lub zrefinansować kredytów w terminie ich zapadalności lub może być w stanie odnowić lub zrefinansować takie kredyty jedynie na mniej korzystnych warunkach

Wszystkie projekty Grupy są finansowane z kredytów udzielanych na określony okres. Grupa może nie być w stanie odnowić lub zrefinansować takich umów w części lub w całości lub może zostać zmuszona do zaakceptowania mniej korzystnych warunków refinansowania. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie odnowić kredytu lub zabezpieczyć sobie nowego finansowania, może zostać zmuszona do sprzedaży jednej lub większej liczby ze swoich nieruchomości biurowych w celu uzyskania niezbędnej płynności. Dodatkowo, jeżeli Grupa nie będzie zdolna do odnowienia niektórych kredytów, nieruchomości finansowane poprzez kredyty będą niedofinansowane, a tym samym nie będą generowały oczekiwanych zwrotów z kapitału. Każda kombinacja wyżej wymienionych okoliczności miałaby istotny, negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

Grupa ponosi ryzyko związane z wahaniami kursów wymiany walut

Sprawozdania finansowe Grupy sporządzane są w euro i euro jest walutą funkcjonalną Spółki. Większość przychodów Grupy, szczególnie przychodów z tytułu czynszu, wyrażona jest w euro. Pewna część kosztów Grupy, takich jak niektóre pozycje kosztów budowlanych, koszty robocizny i wynagrodzeń dla określonych generalnych wykonawców, ponoszona jest w walutach odpowiednich rynków geograficznych, w tym polski złoty, bułgarska lewa, czeska korona, chorwacka kuna, węgierski forint, rumuński lej lub serbski dinar.

W celu dokonania szacunkowych wyliczeń co do poziomu kapitału niezbędnego dla realizacji jej celów strategicznych Grupa wykorzystwała euro jako walutę odniesienia. Ponadto większość inwestycji planowanych przez Grupę w ramach jej strategii biznesowej będzie wyrażana w euro. W związku z powyższym nie można zapewnić, że wpływy uzyskane i wyrażone w złotych będą wystarczające dla spełnienia wymogów inwestycyjnych projektów, które Grupa zamierza nabyć. Chociaż spółki zależne w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego (ang. *currency hedging*) i aby zmniejszyć niestabilność zwrotów z inwestycji spowodowanych wahaniami kursowymi, mogą zawierać umowy zabezpieczające takie ryzyko, m.in. poprzez transakcje na instrumentach pochodnych, pozyskiwać finansowanie dłużne denominowane w euro oraz zawierać umowy z wykonawcami określające wynagrodzenie wyrażone w euro, nie można jednak zapewnić, że takie transakcje hedgingowe będą w pełni skuteczne lub korzystne. Niektórzy wykonawcy Grupy zawierają umowy zabezpieczające ich ryzyko walutowe związane z faktem, że zawierają z Grupą umowy denominowane w euro, co np. może ograniczyć ich elastyczność dotyczącą rozwiązania kontraktu lub zmiany jego harmonogramu. Ponadto zważywszy że płatności należne z tytułu większości komercyjnych umów najmu Grupy są wyrażone jako równowartość kwoty w euro wyrażonej w lokalnej walucie, niektórzy najemcy Grupy, w szczególności najemcy powierzchni handlowych, mogą mieć trudności z wypełnieniem swoich zobowiązań

płatniczych wynikających z takich umów najmu, jako że osiągają oni przychody w swoich walutach lokalnych. W związku z powyższym wszelka istotna aprecjacja walut lokalnych wobec euro może znacznie obniżyć przychody Grupy wyrażone w walutach lokalnych i może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności.

Grupa ponosi ryzyko związane z wahaniami stóp procentowych

Umowy kredytowe Grupy oprocentowane są w oparciu o zmienne stopy procentowe. Wysokość stóp procentowych jest w wysokim stopniu uzależniona od wielu czynników, włącznie z rządową polityką monetarną oraz krajowymi i międzynarodowymi warunkami gospodarczymi i politycznymi, a także innymi czynnikami poza kontrolą Grupy. Ekspozycja grupy na ryzyko związane ze stopami procentowymi i zakres, w jakim Grupa zabezpiecza to ryzyko, są zróżnicowane w podziale na obszary geograficzne, na których grupa prowadzi działalność, jednakże zmiany stóp procentowych mogą zwiększyć koszt finansowania Grupy z tytułu istniejących kredytów, a przez to wpłynąć na jej rentowność. Ewentualna konieczność zabezpieczenia ryzyka stóp procentowych jest rozpatrywana przez Grupę dla każdego przypadku indywidualnie, z wyłączeniem projektów, w których zabezpieczenie stosownego ryzyka stóp procentowych jest wymogiem kredytodawców. Zmiany stóp procentowych mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności.

Działalność Grupy jest kapitałochłonna i może dojść do sytuacji, w której dodatkowe finansowanie może być niedostępne na korzystnych warunkach

Grupa ponosi znaczące wydatki na zakup gruntów oraz pokrycie kosztów budowy infrastruktury oraz kosztów budowlanych i projektowych. Działalność Grupy wymaga znaczących kwot pieniężnych oraz finansowania zewnętrznego. Potrzeby kapitałowe Grupy zależą od wielu czynników, w szczególności od warunków rynkowych, które są poza kontrolą Grupy. Jeżeli parametry pozyskania niezbędnego jej kapitału będą znacząco odbiegały od obecnie zakładanych, konieczne może być pozyskanie przez Grupę dodatkowego finansowania. W przypadku wystąpienia trudności z pozyskaniem takiego dodatkowego finansowania skala rozwoju Grupy oraz tempo osiągania przez nią określonych celów strategicznych może być wolniejsze od pierwotnie zakładanego. Nie jest pewne, czy Grupa będzie zdolna do pozyskania wymaganego finansowania, jeżeli zajdzie taka konieczność, ani czy środki finansowe zostaną uzyskane na warunkach korzystnych dla Grupy.

Ponadto umowy kredytów deweloperskich generalnie umożliwiają wykorzystanie środków z kredytów po osiągnięciu z góry ustalonych etapów realizacji budowy, wynajęciu określonych powierzchni lub sprzedaży określonej liczby mieszkań. Jeżeli Grupa nie osiągnie zakładanych celów, dostępność środków z kredytu może być opóźniona i spowodować dalsze opóźnienia harmonogramu realizacji budowy. Ograniczenia dostępu do źródeł finansowania zewnętrznego, jego opóźnienia, jak również warunki finansowania odbiegające od zakładanych mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym, politycznym i prawnym na rynkach, na których działa Grupa

Ryzyko polityczne, ekonomiczne i prawne związane z krajami rynków wschodzących, w tym krajami CEE i SEE

Wszystkie przychody Grupy pochodzą z działalności w krajach regionów CEE i SEE, a w szczególności z Polski, Rumunii, Serbii, Chorwacji i Węgier. Rynki te są narażone na większe ryzyko niż bardziej rozwinięte rynki. Kraje regionów CEE i SEE nadal niosą ze sobą różnego rodzaju ryzyko dla inwestorów, takie jak niestabilność lub zmiany władz krajowych lub lokalnych, wywłaszczenia gruntów, zmiany w prawie podatkowym i przepisach wykonawczych, zmiany w praktykach i zwyczajach biznesowych, zmiany w ustawach i przepisach związanych z transferem środków pieniężnych i ograniczenia dotyczące poziomu inwestycji zagranicznych. W szczególności Grupa jest uzależniona od zasad i przepisów dotyczących zagranicznych właścicieli nieruchomości i innych dóbr majątkowych. Takie przepisy mogą zmieniać się szybko i w znacznym zakresie, a w rezultacie wpłynąć na własność Grupy i mogą spowodować utratę mienia lub aktywów bez prawa do odszkodowania.

Ponadto niektóre kraje mogą regulować lub wymagać zgody od rządu na transfer dochodów z inwestycji, przychodów, kapitału lub wpływów ze sprzedaży papierów wartościowych przez inwestorów zagranicznych. Ponadto w przypadku pogorszenia bilansu płatniczego kraju lub z innych powodów kraj może nałożyć tymczasowe ograniczenia na transfer kapitału za granicę. Wszelkie tego typu ograniczenia mogą niekorzystnie wpłynąć na możliwości transferu kredytów inwestycyjnych lub wypłaty dywidendy przez Grupę. Niektóre kraje regionów CEE i SEE odnotowywały wysokie a okresowo bardzo wysokie stopy inflacji.

Inflacja i gwałtowne wahania wskaźnika inflacji miały i wciąż mogą mieć negatywny wpływ na gospodarkę i rynek papierów wartościowych niektórych krajów wschodzących.

Ponadto negatywne zdarzenia gospodarcze lub polityczne w krajach sąsiadujących mogą mieć znaczący wpływ, m.in., na Produkt Krajowy Brutto, handel zagraniczny lub ogólnie na gospodarkę poszczególnych krajów. Kraje i regiony, gdzie Grupa prowadzi działalność, doświadczyły w przeszłości i mogą doświadczać w przyszłości politycznej niestabilności spowodowanej zmianami rządów, politycznym impasem w procesie legislacyjnym, napięć i sporów pomiędzy władzami centralnymi a lokalnymi, korupcji wśród urzędników państwowych oraz niepokojów społecznych i etnicznych. W szczególności konflikt zbrojny na terytorium Ukrainy, a także brak pewności co do relacji z Rosją mogą wpłynąć na postrzeganie przez inwestorów regionalnego rynku nieruchomości oraz na ich gotowość do inwestowania w krajach sąsiadujących z Ukrainą i Rosją, gdzie Grupa prowadzi działalność.

Grupa może nie być w stanie osiągnąć oczekiwanych stóp zwrotu, jeśli rynki nieruchomości w krajach, w których Grupa prowadzi działalność osiągną stopień nasycenia i wzrosnie na nich konkurencja. Na każdym z rynków nieruchomości może dojść do sytuacji, w której podaż nieruchomości przewyższa popyt. Takie nasycenie rynku doprowadzi do wzrostu liczby niewynajętych powierzchni lub spadek stawek czynszów na rynku i cen sprzedaży. Ponieważ rynki nieruchomości komercyjnych w krajach CEE i SEE charakteryzują się głównie najmem krótkoterminowym, Grupa spodziewa się, że stawki czynszu spadną natychmiast w reakcji na postrzeganą nadpodaż powierzchni komercyjnej na tych rynkach. Jeżeli współczynnik niewynajętych powierzchni wzrosnie lub obniżone zostaną stawki czynszów najmu, Grupa może nie zrealizować oczekiwanych stóp zwrotu ze swoich projektów lub w ogóle nie być w stanie wynająć bądź sprzedać swoich nieruchomości, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Urzeczywistnienie się któregoś z powyższych czynników ryzyka miałyby istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Cykliczność rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości jest rynkiem cyklicznym. W rezultacie liczba projektów ukończonych przez Grupę była różna w poszczególnych latach, w zależności od m.in. ogólnych czynników makroekonomicznych, zmian demograficznych dotyczących określonych obszarów miejskich, dostępności finansowania oraz cen rynkowych istniejących i nowych projektów. Co do zasady rosnący popyt przyczynia się do wzrostu oczekiwań co do realizowanego zysku oraz większej liczby nowych projektów, jak również do wzrostu aktywności ze strony konkurentów Grupy. Ze względu na znaczny czas pomiędzy podjęciem decyzji o rozpoczęciu budowy projektu a terminem jego faktycznej realizacji, częściowo wynikającym z długotrwałej procedury pozyskiwania wymaganych zezwoleń od administracji publicznej oraz czasu budowy, istnieje ryzyko, że z chwilą zakończenia projektu rynek będzie nasycony, a inwestor nie będzie mógł wynająć ani sprzedać projektu przy oczekiwanym poziomie zysku. Po okresie poprawy koniunktury na rynku przeważnie następuje pogorszenie koniunktury, a inwestorzy są zniechęceni do rozpoczynania nowych projektów z powodu spadku potencjalnych zysków. Nie ma pewności, że w czasie pogorszenia koniunktury na rynku Grupa będzie w stanie wybierać projekty, które wypełnią rzeczywisty popyt w okresie ożywienia na rynku. Ponadto organy korporacyjne odpowiednich spółek zależnych, od których oczekuje się, że podejmą określone decyzje inwestycyjne, mogą być niezdolne do prawidłowej oceny cyklu rynku nieruchomości, a więc prawidłowego zdefiniowania najbardziej korzystnego etapu dla zakończenia danej inwestycji.

Wszystkie te okoliczności mogą wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, sytuację finansową, wyniki działalności.

Miejsca, w których znajdują się nieruchomości Grupy, są narażone na ryzyko regionalne i mogą stracić na atrakcyjności

Lokalizacja każdej z nieruchomości podlega wpływom sytuacji makroekonomicznej panującej w regionach, w których działa Grupa, jak również szczególnych lokalnych uwarunkowań panujących na danym regionalnym rynku. Nieruchomości Grupy stanowią przede wszystkim nieruchomości komercyjne, co znacząco naraża Grupę na negatywne zjawiska w tych segmentach rynku nieruchomości w krajach, w których Grupa prowadzi działalność, a w szczególności na intensyfikację konkurencji i wyższe nasycenie.

Upadłości, zamknięcia lub wyprowadzki dużych spółek lub spółek z poszczególnych lub kilku sektorów na skutek niekorzystnych wydarzeń, lub z innych powodów, mogą mieć niekorzystny wpływ na rozwój gospodarczy danej lokalizacji, a tym samym na Portfel Nieruchomości Grupy jako całości. Grupa nie ma kontroli nad takimi czynnikami. Negatywne zmiany gospodarcze w jednej lub kilku lokalizacjach mogą obniżyć przychody Grupy z najmu lub doprowadzić do utraty przychodów z czynszu, które wynikają z braku możliwości zapłaty czynszu w całości lub w części przez część najemców, jak również spowodować spadek wartości rynkowej nieruchomości Grupy, co może wyrzucić istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności.

Zmiany w przepisach podatkowych lub ich interpretacji mogą wpłynąć na sytuację finansową Grupy i jej przepływy pieniężne

Przepisy prawa podatkowego w niektórych krajach, w których Grupa prowadzi działalność, z Polską włącznie, są skomplikowane i niejasne oraz podlegają częstym zmianom. Praktyka stosowania prawa podatkowego przez organy podatkowe nie jest jednolita, a w orzecznictwie sądów administracyjnych w zakresie prawa podatkowego występują istotne rozbieżności. Spółka nie może zapewnić, że organy podatkowe nie zastosują innej interpretacji przepisów podatkowych niż mające zastosowanie do spółek Grupy, co może okazać się niekorzystne dla Grupy. Nie można wykluczyć ryzyka, że indywidualne interpretacje podatkowe uzyskane już i zastosowane przez Spółki Grupy zostaną zmienione lub zakwestionowane. Istnieje także ryzyko, że wraz ze zmianą lub wprowadzeniem nowych regulacji podatkowych spółki Grupy zobowiązane będą do podjęcia działań w celu dostosowania się do nich, co może skutkować wyższymi kosztami wymuszonymi okolicznościami związanymi z przestrzeganiem zmienionych lub nowych regulacji.

Z uwagi na powyższe nie można wykluczyć zakwestionowania przez organy podatkowe prawidłowości rozliczeń podatkowych podmiotów wchodzących w skład Grupy w zakresie nieprzedawnionych zobowiązań podatkowych oraz określenia zaległości podatkowych tych podmiotów, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy rozwoju lub wyniki Grupy.

Ponadto na działalność Grupy, z uwagi na transgraniczny charakter, mają również wpływ umowy międzynarodowe, w tym umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zawarte przez Rzeczpospolitą Polską z innymi państwami. Odmienne interpretacja umów o unikaniu podwójnego opodatkowania dokonywana przez organy podatkowe, jak również zmiany tychże umów mogą mieć również istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi realizowane przez spółki Grupy mogą zostać zakwestionowane przez organy podatkowe

Spółki z Grupy przeprowadzają transakcje z podmiotami powiązаныmi w rozumieniu przepisów podatkowych. Zawierając i realizując transakcje z podmiotami powiązаныmi, spółki z Grupy starają się dbać w szczególności o zapewnienie, aby transakcje te były zgodne z obowiązującymi przepisami dotyczącymi cen transferowych. Niemniej jednak ze względu na szczególnie charakter transakcji z podmiotami powiązаныmi, złożoność i niejednoznaczność przepisów prawnych regulujących metody badania stosowanych cen, jak też trudności w zidentyfikowaniu porównywalnych transakcji do celów odniesień, nie można zapewnić, że poszczególne spółki z Grupy nie zostaną poddane kontrolom lub innym czynnościom sprawdzającym podejmowanym przez organy podatkowe lub organy kontroli skarbowej. W przypadku zakwestionowania metod określenia warunków rynkowych do celów powyższych transakcji, może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy rozwoju lub wyniki spółek z Grupy.

Zmiany w przepisach prawnych mogą negatywnie wpłynąć na Grupę

Działalność Grupy podlega różnym regulacjom w Polsce, Rumunii, na Węgrzech, w Chorwacji, Serbii, Bułgarii i w innych krajach, w których Grupa prowadzi działalność, takim jak wymogi przeciwpożarowe i bezpieczeństwa, przepisy prawa ochrony środowiska, przepisy prawa pracy oraz ograniczenia sposobu korzystania z gruntów. Jeżeli projekty i nieruchomości Grupy nie będą spełniały tych wymogów, Grupa może zostać zobowiązana do zapłaty ustawowych kar lub odszkodowania.

Ponadto jeżeli opłaty z tytułu prawa użytkowania wieczystego w Polsce zostaną podwyższone, nie można zapewnić, że Grupa będzie mogła przenieść takie koszty na najemców w postaci podwyżki opłaty eksploatacyjnej, ponieważ taki wzrost mógłby spowodować spadek konkurencyjności danej nieruchomości w porównaniu z nieruchomościami, które nie są położone na gruntach będących przedmiotem użytkowania wieczystego.

Co więcej, wejście w życie bardziej restrykcyjnych przepisów z zakresu ochrony środowiska, zdrowia i bezpieczeństwa albo procedur wykonawczych w krajach CEE i SEE może skutkować znaczącymi kosztami i zobowiązaniami Grupy, a obiekty będące własnością Grupy lub przez nią eksploatowane (albo obiekty, które były własnością lub były eksploatowane przez Grupę w przeszłości) mogą stać się przedmiotem nadzoru i kontroli bardziej rygorystycznych niż obecnie. W związku z powyższym przestrzeganie tych praw może przyczynić się do powstania znaczących kosztów wynikających z konieczności usunięcia, badania lub rekultywacji szkodliwych substancji, a obecność tych substancji na terenie nieruchomości Grupy może ograniczyć jej możliwości sprzedaży obiektów lub wykorzystania obiektów jako przedmiotu zabezpieczenia.

Przyjęcie nowych albo nowelizacje już istniejących ustaw, rozporządzeń, przepisów lub zarządzeń może wymagać znaczących, nieprzewidzianych wydatków lub ustanawiać ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości oraz może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Niezgodne z prawem, wybiórcze lub arbitralne działania administracji publicznej mogą wpłynąć na zdolność Grupy do pozyskania umów, kontraktów i pozwoleń, które są wymagane, aby Grupa mogła realizować swoje projekty

Organy państwowe na rynkach geograficznych, na których Grupa prowadzi działania, mają znaczny zakres uznaniowych upoważnień decyzyjnych i mogą nie podlegać nadzorowi innych organów, wymogom do wysłuchania stron lub dokonania uprzedniego zawiadomienia lub kontroli publicznej. Organy państwowe w takich krajach mogą korzystać z przyznanej dyskrecjonalności w sposób arbitralny lub wybiórczy albo niezgodny z prawem oraz pod wpływem okoliczności politycznych lub gospodarczych. Grupa otrzymała już w przeszłości decyzje administracyjne, które zmusiły ją do nieplanowanej zmiany planów inwestycyjnych (w tym ograniczenia skali projektu). Wspomniana uznaniowość może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

System ksiąg wieczystych obowiązujący w niektórych krajach CEE i SEE nie jest przejrzysty i efektywny, a nieruchomości Grupy mogą podlegać roszczeniom reprivatyzacyjnym

System ksiąg wieczystych w niektórych krajach CEE i SEE jest nieprzejrzysty i nieefektywny, co może m.in. skutkować opóźnieniami procedury nabywania nieruchomości gruntowych i procedury scalenia wielu działek w jedną oraz ujawnienia scalonej działki w księgach wieczystych, co stanowi wymóg dla rozpoczęcia realizacji niektórych projektów. Wspomniana nieefektywność może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Ponadto Grupa może być narażona na nieuniknione ryzyko związane z inwestowaniem w krajach CEE i SEE wynikające z nieuregulowanego stanu prawnego części nieruchomości położonych w tych krajach. Po wejściu w życie przepisów o nacjonalizacji w niektórych krajach CEE i SEE, w tym w Polsce i na Węgrzech w okresie powojennym, wiele prywatnych nieruchomości i przedsiębiorstw zostało przejętych przez władze państwowe. W wielu przypadkach mienie zostało odebrane z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa. Po przejściu przez kraje CEE i SEE do systemu gospodarki rynkowej w latach 1989-1990 wielu byłych właścicieli nieruchomości albo ich następców prawnych podjęło starania o odzyskanie nieruchomości lub przedsiębiorstw utraconych po wojnie lub uzyskanie odszkodowania. Przez wiele lat podejmowano próby uregulowania kwestii roszczeń reprivatyzacyjnych w Polsce. Pomimo tego w Polsce nie uchwalono żadnej ustawy, która regulowałaby procedury reprivatyzacyjne. Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami byli właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni mogą składać wnioski do organów publicznych o uchylenie decyzji administracyjnych, na mocy których dokonano odebrania nieruchomości. Na dzień przekazania niniejszego Raportu nie toczą się żadne postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych wydanych przez organy publiczne w stosunku do nieruchomości będących własnością Grupy. Nie ma jednak gwarancji, że roszczenia reprivatyzacyjne nie zostaną wniesione przeciwko Grupie w przyszłości, co może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Posiadany przez Grupę tytuł prawny do nieruchomości inwestycyjnych i projektów deweloperskich może być w niektórych przypadkach kwestionowany, a odpowiednie pozwolenia odnoszące się do tych nieruchomości mogły zostać uzyskane z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa

Grupa może mieć trudności, aby bezspornie ustalić, że tytuł prawny do nieruchomości został przyznany odpowiedniej spółce zależnej, a w niektórych przypadkach ustalenie takie może być niemożliwe ze względu na fakt, że przepisy regulujące kwestie związane z nieruchomościami w Polsce i innych krajach, w których Grupa prowadzi działalność, są złożone, często wieloznaczne lub wewnętrznie sprzeczne, a dane zawarte w odpowiednich rejestrach mogą nie być wiarygodne. Np., zgodnie

z przepisami obowiązującymi w Polsce, transakcje związane z nieruchomościami mogą być kwestionowane z wielu różnych powodów i w oparciu o wiele podstaw prawnych, a w szczególności w przypadkach, gdy sprzedający lub przekazujący nieruchomość nie posiadał prawa do rozporządzania daną nieruchomością, na podstawie naruszenia wymogów dotyczących uzyskania zezwoleń korporacyjnych przez drugą stronę transakcji lub jeżeli przeniesienie tytułu nie zostało wpisane do urzędowego rejestru w wymaganym terminie. Jednakże nawet jeżeli tytuł prawny do nieruchomości został zarejestrowany, może on być nadal zakwestionowany. W związku z powyższym nie można zapewnić, że Grupa zachowa przysługujący jej tytuł własności w przypadku, gdyby został on zakwestionowany. Ponadto istnieje możliwość, że zezwolenia, autoryzacje, decyzje o zmianie decyzji o warunkach zabudowy lub inne podobne wymogi zostały uzyskane z naruszeniem obowiązujących przepisów lub regulacji. Kwestie takie mogą podlegać późniejszemu podważeniu. Podobne problemy mogą powstać w kontekście zgodności z procedurami prywatyzacyjnymi oraz aukcjami związanymi z pozyskaniem dzierżawy gruntów i praw do zabudowy. Monitorowanie, ocena lub weryfikacja tych obaw może być trudna lub niemożliwa. Jeżeli takie zezwolenie, autoryzacja lub decyzja o zmianie decyzji o warunkach zabudowy albo podobne wymogi zostaną zakwestionowane, czynniki te mogą negatywnie wpłynąć na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Czynniki ryzyka dotyczące struktury akcjonariatu Spółki i ładu korporacyjnego

Pomiędzy Grupą a akcjonariuszem dominującym Grupy może istnieć potencjalny konflikt interesów

LSREF III GTC Investments B.V. („LSREF”), spółka w pełni kontrolowana przez Lone Star Real Estate Fund III LP (z siedzibą w Stanach Zjednoczonych) oraz Lone Star Real Estate Fund III LP (z siedzibą na Bermudach) (łącznie „Lone Star Real Estate Fund III”), jest akcjonariuszem dominującym Grupy na dzień przekazania niniejszego Raportu. Lone Star Real Estate Fund III, fundusz specjalizujący się w inwestycjach w nieruchomości, jest zarządzany przez Lone Star Funds. Lone Star Funds („Lone Star”) jest wiodącą firmą *private equity*, realizującą globalne inwestycje w nieruchomości, aktywa kapitałowe, dłużne i inne.

Przedstawiciele Lone Star stanowią większość członków Rady Nadzorczej i tym samym kontrolują powoływanie Zarządu. W konsekwencji Lone Star może wpływać na procesy podejmowania decyzji w Spółce. Odpowiednio, rozważając jakąkolwiek inwestycję, działalność lub kwestie operacyjne Spółki, a także najlepsze sposoby wykorzystania dostępnych środków Spółki, interesy Lone Star oraz Lone Star Real Estate Fund III mogą nie być zgodne z interesami Spółki lub jej innych akcjonariuszy.

Ponadto Lone Star oraz Lone Star Real Estate Fund III prowadzą działalność na tym samym rynku co Grupa i mogą konkurować z Grupą w zakresie inwestycji będących przedmiotem zainteresowania Grupy.

Wszelkie takie konflikty interesów mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy Grupy.

Ponieważ Spółka jest spółką holdingową, jej zdolność do wypłaty dywidendy zależy od zdolności jej podmiotów zależnych do wypłaty dywidendy i przekazywania środków finansowych

Polityka dywidendy jest ściśle związana z ogólną strategią biznesową Grupy. Grupa przedstawiła politykę wypłaty dywidendy w 2017 roku, jednak kwota jaka może zostać przeznaczona przez Spółkę do podziału zgodnie z przepisami prawa polskiego uzależniona jest od zysku netto oraz szeregu innych wartości odzwierciedlonych w jednostkowych sprawozdaniach finansowych Spółki. Wartości te mogą być odmienne od wartości przedstawionych w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Spółki sporządzanych zgodnie z MSSF.

Ponieważ Spółka jest spółką holdingową, jej zdolność do wypłaty dywidendy zależy od zdolności podmiotów zależnych do wypłaty dywidendy i przekazywania środków Spółce. W związku z powyższym nie można zapewnić, że Spółka ogłosi lub wypłaci dywidendę swoim akcjonariuszom w przyszłości. Wypłata oraz kwota jakiegokolwiek przyszłej dywidendy będzie zależała od oceny przez Zarząd takich czynników jak rozwój długoterminowy i wyniki finansowe osiągnięte w przyszłości, konieczność zapewnienia wystarczającej płynności, potrzeba inwestycji w istniejący Portfel Nieruchomości Grupy, istnienie alternatywnych możliwości inwestycyjnych oraz ogólnej sytuacji finansowej Spółki. Powyższe czynniki mogą mieć znaczący, negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Przyszłe oferty dłużnych lub udziałowych papierów wartościowych oferowanych przez Spółkę mogą negatywnie wpłynąć na cenę rynkową Akcji i rozwodnić udziały akcjonariuszy

W celu finansowania przyszłych akwizycji Spółka może pozyskiwać dodatkowy kapitał poprzez oferowanie dłużnych papierów wartościowych albo dodatkowych udziałowych papierów wartościowych, w tym, obligacji zamiennych, obligacji średnioterminowych, obligacji nadrzędnych lub podporządkowanych oraz akcji zwykłych. Emisja udziałowych lub dłużnych papierów wartościowych zamiennych na akcje może rozwodnić prawa majątkowe i prawa głosu obecnych akcjonariuszy, jeżeli zostanie zrealizowana bez prawa poboru lub jakichkolwiek innych praw do subskrypcji albo obniżyć cenę Akcji lub spowodować wystąpienie obydwu tych zdarzeń jednocześnie. Udziały akcjonariuszy w kapitale zakładowym mogą zostać dodatkowo rozwodnione w wyniku wykonywania prawa do zamiany lub prawa opcji przez posiadaczy obligacji z warrantami, które Spółka może wyemitować w przyszłości. Posiadacze akcji zwykłych Spółki posiadają ustawowe prawo poboru uprawniające ich do nabywania określonego procentu akcji z każdej emisji akcji zwykłych Spółki. Tym samym posiadacze akcji zwykłych Spółki mogą w pewnych okolicznościach mieć prawo do nabycia akcji zwykłych, które mogą zostać wyemitowane przez Spółkę w przyszłości, w celu utrzymania swojego procentowego udziału w kapitale Spółki, obniżając procent udziału w kapitale dostępnym dla pozostałych inwestorów. Ponieważ każda decyzja Spółki o emisji dodatkowych papierów wartościowych zależy od warunków rynkowych oraz innych czynników będących poza kontrolą Spółki, Spółka nie może przewidzieć kwoty, terminu ani charakteru takich przyszłych emisji. Tak więc przyszli inwestorzy ponoszą ryzyko obniżenia ceny rynkowej Akcji i rozwodnienia ich udziału w kapitale zakładowym Spółki w wyniku ofert realizowanych przez Spółkę w przyszłości.

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

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

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

	Nota	30 czerwca 2017 (niebadane)	31 grudnia 2016 (badane)
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	9	6.606.573	6.643.830
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	9	535.717	455.252
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	10	55.917	60.879
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	8	8.838	16.824
Rzeczowe aktywa trwałe		29.480	26.553
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		249	4.756
Pozostałe aktywa trwałe		850	1.562
		7.237.624	7.209.656
Aktywa obrotowe			
Zapasy	10	30.245	23.691
Należności handlowe		16.602	23.726
Naliczone przychody		2.088	3.393
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków	13	91.242	76.929
Należności z tytułu podatku dochodowego		2.113	2.884
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		13.567	11.317
Instrumenty pochodne		2.016	-
Rachunek Escrow	11	31.462	-
Depozyty krótkoterminowe		114.669	123.540
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		685.986	662.768
		989.990	928.248
AKTYWA RAZEM		8.227.614	8.137.904

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

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

	Nota	30 czerwca 2017 (niebadane)	31 grudnia 2016 (badane)
PASYWA			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	15	47.031	46.022
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		2.320.299	2.231.433
Inne kapitały rezerwowe		(154.854)	(153.332)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(10.606)	(14.061)
Różnice kursowe z przeliczenia		512.284	665.806
Zyski zatrzymane		836.039	707.732
		3.550.193	3.483.600
Udziały niekontrolujące		16.454	12.790
Kapitał własny razem		3.566.647	3.496.390
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	12	3.278.209	3.269.473
Depozyty od najemców		37.506	35.582
Zobowiązania długoterminowe		11.357	12.078
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych		19.497	9.052
Instrumenty pochodne		5.680	12.290
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	443.444	434.600
		3.795.693	3.773.075
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy		179.466	162.533
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	12	651.781	680.862
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		4.907	4.964
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		790	2.345
Instrumenty pochodne		9.721	11.294
Zaliczki otrzymane		18.609	6.441
		865.274	868.439
PASYWA RAZEM		8.227.614	8.137.904

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

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 (niebadane)	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 (niebadane)
Przychody z wynajmu	5, 6	247.602	118.796	240.376	122.171
Przychody ze sprzedaży domów i gruntów	5, 6	1.911	-	16.488	355
Koszty wynajmu	6	(64.278)	(29.919)	(57.957)	(29.481)
Koszty sprzedaży domów i gruntów	6	(1.639)	-	(12.894)	(345)
Zysk brutto z działalności operacyjnej		183.596	88.877	186.013	92.700
Koszty sprzedaży		(4.117)	(2.158)	(6.100)	(3.366)
Koszty administracyjne	7	(32.686)	(21.262)	(21.819)	(10.073)
Zysk/(Strata) z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	9	215.785	112.721	105.340	73.600
Pozostałe przychody		3.690	2.194	3.358	1.544
Pozostałe koszty		(5.769)	(3.815)	(6.934)	(3.354)
Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych		360.499	176.557	259.858	151.051
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto		(17.756)	(1.532)	13.693	12.415
Przychody finansowe		393	168	5.070	2.585
Koszty finansowe		(55.571)	(27.283)	(60.638)	(30.766)
Udział w stracie jednostek stowarzyszonych oraz jednostek współzależnych		796	-	(16.606)	(14.500)
Zysk przed opodatkowaniem		288.361	147.910	201.377	120.785
Podatek dochodowy	14	(35.945)	(31.804)	(47.394)	(37.445)
Zysk/(strata) za okres		252.416	116.106	153.983	83.340
Przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		252.565	115.894	154.232	83.152
Akcjonariuszom niekontrolującym		(149)	212	(249)	188
Zysk/(strata) na jedną akcję (w PLN)	16	0,55	0,25	0,34	0,18

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

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczny skrócony skonsolidowany sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 (niebadane)	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 (niebadane)
Zysk/(strata) za okres	252.416	116.106	153.983	83.340
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	4.265	3.919	(3.948)	538
Podatek dochodowy	(810)	(745)	633	(110)
Zysk/(strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających	3.455	3.174	(3.315)	428
Różnice kursowe z przeliczenia transakcji zagranicznych	(154.137)	7.305	102.968	98.784
Całkowity zysk za okres	101.734	126.585	253.636	182.552
Przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	102.498	126.400	256.940	185.419
Akcjonariuszom niekontrolującym	(764)	185	(3.304)	(2.867)

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

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Inne kapitały rezerwowe	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem kapitał własny
Saldo na 1 stycznia 2017	46.022	2.231.433	(153.332)	(14.061)	665.806	707.732	3.483.600	12.790	3.496.390
Inne całkowite dochody	-	-	-	3.455	(153.522)	-	(150.067)	(615)	(150.682)
Zysk/(strata) za okres zakończony 30 czerwca 2017 roku	-	-	-	-	-	252.565	252.565	(149)	252.416
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	3.455	(153.522)	252.565	102.498	(764)	101.734
Nabycie udziałów niekontrolujących	-	-	(1.522)	-	-	-	(1.522)	-	(1.522)
Spzedaz jednostek zależnych	-	-	-	-	-	-	-	4.428	4.428
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	(124.258)	(124.258)	-	(124.258)
Emisja akcji	1.009	88.866	-	-	-	-	89.875	-	89.875
Saldo na 30 czerwca 2017 (niebadane)	47.031	2.320.299	(154.854)	(10.606)	512.284	836.039	3.550.193	16.454	3.566.647
Saldo na 1 stycznia 2016	46.022	2.231.433	(88.157)	(18.127)	554.157	12.864	2.738.192	(90.936)	2.647.256
Inne całkowite dochody	-	-	-	(3.315)	106.023	-	102.708	(3.055)	99.653
Zysk/(strata) za okres zakończony 30 czerwca 2016 roku	-	-	-	-	-	154.232	154.232	(249)	153.983
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	(3.315)	106.023	154.232	256.940	(3.304)	253.636
Nabycie udziałów niekontrolujących Inne	-	-	3.467 (3.371)	-	-	-	3.467 (3.371)	26.955 -	30.422 (3.371)
Saldo na 30 czerwca 2016 (niebadane)	46.022	2.231.433	(88.061)	(21.442)	660.180	167.096	2.995.228	(67.285)	2.927.943

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

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

		Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2016
		(niebadane)	(niebadane)
PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:	Nota		
Zysk brutto		288.361	201.377
Korekty o pozycje:			
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów / utraty wartości Aktywów		(215.785)	(105.340)
Udział w stracie (zysku) jednostek stowarzyszonych i współzależnych		(796)	16.606
Strata/(zysk) na sprzedaży środków trwałych		-	(39)
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto		17.756	(13.693)
Przychody finansowe		(393)	(5.070)
Koszty finansowe		55.571	60.638
Strata/(zysk) z płatności w formie akcji własnych		9.459	(515)
Amortyzacja		922	943
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego		155.095	154.907
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych		(363)	(498)
Zmiana stanu zapasów i gruntów pod zabudowę mieszkaniową		(7.691)	10.584
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych		12.585	-
Zmiana depozytów od najemców		6.145	4.113
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		(2.037)	(3.838)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		163.734	165.268
Podatek dochodowy zapłacony w okresie		(8.972)	(6.275)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		154.762	158.993
PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:			
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne		(295.507)	(215.845)
Nabycia udziałów w spółkach zależnych	9	(53.380)	-
Nabycia nieruchomości inwestycyjnych i gruntów	9	(44.946)	(329.577)
Wzrost depozytów na zakup aktywów	11	(31.462)	(310.259)
Zbycie nieruchomości inwestycyjnych		7.392	11.916
Sprzedaż jednostek zależnych	1	160.332	17.160
Nabycie udziałów mniejszościowych		-	(78.955)
Sprzedaż udziałów w jednostce stowarzyszonej	8	5.338	8.772
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		(14.938)	-
Odsetki otrzymane		303	1.201
Pożyczki udzielone		-	(537)
Spląty pożyczek		3.468	-
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej		(263.400)	(896.124)

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

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 (niebadane)	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 (niebadane)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	452.812	564.108
Spłata pożyczek i kredytów długoterminowych	(205.299)	(189.973)
Wypłata dywidendy	(34.383)	-
Odsetki zapłacone	(53.124)	(54.083)
Koszty pozyskania kredytów	(6.295)	(1.384)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	3.391	7.034
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności Finansowej	157.102	325.702
Różnice kursowe z przeliczenia	(25.246)	16.233
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	23.218	(395.196)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	662.768	722.205
Środki pieniężne w aktywach przeznaczonych do sprzedaży	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	685.986	327.009

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

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 287.516.755 akcji stanowiących 61,13% kapitału akcyjnego Spółki na dzień 30 czerwca 2017.

Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym:

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

Emisja obligacji oraz refinansowanie pożyczki

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

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

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

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

Sprzedaż Galerii Burgas oraz Galerii Stara Zagora

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

Wypłata dywidendy

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

W czerwcu 2017 roku Spółka wyemitowała 10.087.026 akcji serii L udziałowcom Grupy (21.4 mln EUR). Spółka wypłaciła w gotówce pozostałej części udziałowców dywidendę w wysokości 8.1 mln EUR.

Nabycie działek gruntowych

W maju 2017 roku Grupa nabyła spółkę do której należy działka w Budapeszcie na Węgrzech o całkowitej wartości 53 mln PLN (12.5 mln EUR). Spółka zamierza wybudować biura na powierzchni nabytej działki.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

1. Podstawowa działalność (ciąg dalszy)

W czerwcu 2017 roku Grupa nabyła działkę w Bukareszcie w Rumunii (Rose Garden Office) o całkowitej wartości 45 mln PLN (10.5 mln EUR). Spółka zamierza wybudować biura na powierzchni nabytej działki.

W sierpniu 2017 roku Grupa nabyła działkę w Sofii w Bułgarii (ABC Phase II) o całkowitej wartości 32 mln PLN (7.5 mln EUR). Spółka zamierza wybudować biura na powierzchni nabytej działki. Na dzień 30 czerwca 2017 roku, Spółka zdeponowała środki pieniężne w wysokości ustalonej ceny zakupu na rachunku zastrzeżonym (nota 11)

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” zatwierdzonym przez UE.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości MSSF różnią się od MSSF UE. Grupa jest świadoma faktu, że MSSF 15 i MSSF 9 zostały już zatwierdzone przez Unię Europejską i będą miały zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie. Grupa obecnie jest w trakcie analizy ilościowego i jakościowego wpływu na Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy, zarówno powyższych dwóch standardów, jak również MSSF 16, który na dzień sporządzenia Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy jeszcze nie został zatwierdzony.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku zatwierdzonym do publikacji 17 marca 2017 roku oraz informacją dodatkową do tego sprawozdania. Śródroczny wynik finansowy nie jest wyznacznikiem dla określenia wyniku finansowego Grupy za cały rok obrotowy.

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

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

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

3. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki

Zasady rachunkowości i metody kalkulacji zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku (opisane zostały w nocie 6 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2016 rok). Nie wprowadzono żadnych zmian, poza zmianą segmentów operacyjnych, oraz nie dokonano korekt w danych porównywalnych.

Standardy opublikowane, które nie weszły jeszcze w życie

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

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

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

- Roczne ulepszenia do standardów MSSF z okresu 2014-2016 (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – nie zaakceptowane przez UE w momencie zatwierdzenia tych sprawozdań finansowych. Poprawki do MSSF 12 będą miały zastosowanie w roku finansowym rozpoczynającym się 1 stycznia 2017 roku lub później. Natomiast poprawki do MSSF 1 oraz MSF 28 będą miały zastosowanie w roku finansowym rozpoczynającym się 1 stycznia 2018 lub później.
- Interpretacja 22 Komitetu ds. Interpretacji MSSF *Transakcje w walutach obcych a zaliczki* – nie zostały zaakceptowane przez UE w momencie zatwierdzenia tych sprawozdań finansowych. – Mające zastosowanie w roku finansowym rozpoczynającym się 1 stycznia 2018 lub później.
- Poprawki do MSR 40 *Nieruchomości Inwestycyjne* – nie zaakceptowane przez UE w momencie zatwierdzenia tych sprawozdań finansowych – mające zastosowanie w roku finansowym rozpoczynającym się 1 stycznia 2018 lub później.

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 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

4. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

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

Jednostki zależne

Nazwa	Jednostka	Siedziba	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016
GTC Konstancja Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Korona S.A.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Poznań Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Aeropark Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Wrocław Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Satellite Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Neptune Gdansk Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC GK Office Sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	-	100%
GTC Sterlinga Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Karkonoska Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Ortal Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Diego Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Francuska Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC UBP Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Pixel Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Moderna Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
CH Wilanow Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Managment Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Corius sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Światowida Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Glorine investments Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Glorine investments Sp. z o.o. s.k.a.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Galeria CTWA Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Artico Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Julesberg Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Jowett Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Calobra Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Mantezja Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Havern Investments Sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	-	100%

(1) Zlikwidowano

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka	Siedziba	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016
GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd. ("GTC Hungary")	GTC S.A.	Węgry	100%	100%
Commercial Properties B.V. (poprzednio Budapest Offices B.V.)	GTC Hungary	Holandia	100%	100%
GTC Duna Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Vaci Ut 81-85 Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Riverside Apartments Kft. ("Riverside") (1)	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point I. Kft. ("Centre Point I")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point II. Kft. ("Centre Point II")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral Holding Kft.(4)	GTC Hungary	Węgry	-	100%
Spiral I. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral II Hungary Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
River Loft Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
SASAD Resort Kft. ("Sasad")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Albertfalva Üzletközpont Kft. ("Szeremi Gate")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Metro Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
SASAD Resort Offices Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Kompakt Land Kft (5)	GTC Hungary	Węgry	100%	-
Mastix Champion Kft. (3)	GTC Hungary	Węgry	-	100%
GTC White House Kft (poprzednio GTC Renaissance Plaza Kft)	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
VRK Tower Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Amarantan Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Abritus Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Slovakia Real Estate s.r.o. (2)	GTC S.A.	Słowacja	-	100%
GTC Real Estate Vinohrady s.r.o. (1)	GTC S.A.	Słowacja	100%	100%

(1) W likwidacji

(2) Sprzedane w 2017

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

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

(5) Zakupione w 2017

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka	Siedziba	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016
GTC Nekretnine Zagreb d.o.o. ("GTC Zagreb")	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
Euro Structor d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	70%	70%
Marlera Golf LD d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	80%	80%
Nova Istra Idaeus d.o.o.	Marlera Golf LD d.o.o	Chorwacja	80%	80%
GTC Nekretnine Jug. d.o.o. (1)	GTC S.A.	Chorwacja	-	100%
GTC Matrix d.o.o.(2)	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
Towers International Property S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Galleria Shopping Center S.R.L. (formerly "International Hotel and Tourism S.R.L.")	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
BCG Investment B.V.	GTC S.A.	Holandia	100%	100%
Green Dream S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Aurora Business Complex S.R.L	GTC S.A.	Rumunia	71.5%	71.5%
Bucharest City Gate B.V. ("BCG")	GTC S.A.	Holandia	100%	100%
City Gate Bucharest S.R.L.	BCG	Rumunia	100%	100%
Mablethompe Investitii S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Venus Commercial Center S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Beaufort Invest S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Fajos S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate S.R.L.	BCG	Rumunia	100%	100%
Brightpoint Investments Limited (2)	GTC S.A.	Cypr	50.1%	50.1%
City Rose Park SRL (previously Complexul Residential Colentina S.R.L.)	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Operetico Enterprises Ltd.	GTC S.A.	Cypr	66.7%	66.7%
Deco Intermed S.R.L.	Operetico Enterprises Ltd.	Rumunia	66.7%	66.7%
GML American Regency Pipera S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	66.7%	66.7%

(1) Zlikwidowano w styczniu 2017 roku

(2) W likwidacji

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka	Siedziba	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016
Galeria Stara Zagora EAD ("Stara Zagora") (2)	GTC S.A.	Bulgaria	-	100%
Galeria Burgas AD (2)	GTC S.A.	Bulgaria	-	80%
GTC Business Park EAD	GTC S.A.	Bulgaria	100%	100%
NRL EAD	GTC S.A.	Bulgaria	100%	100%
Advance Business Center EAD	GTC S.A.	Bulgaria	100%	100%
GTC Yuzhen Park EAD ("GTC Yuzhen")	GTC S.A.	Bulgaria	100%	100%
GTC Medj Razvoj Nekretnina d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
GTC Business Park d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Commercial and Residential Ventures d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Demo Invest d.o.o. Novi Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Atlas Centar d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Commercial Development d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Glamp d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC S.A.	Cypr	100%	100%
Black Sea Management LLC (3)	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	-	100%
Europort Ukraine Holdings 1 LLC	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%
Europort Ukraine Holdings 2 LLC (1)	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%
Europort Ukraine LL	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%
Europort Project Ukraine 1 LLC	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%

(1) W likwidacji

(2) Sprzedano w maju 2017 roku

(3) Zlikwidowano

Inwestycja w jednostkach stowarzyszonych oraz współzależnych

Nazwa	Jednostka	Siedziba	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016
Yatelsis Viborgskaya Limited of Nicosia ("YVL")	GTC S.A.	Cypr	50%	50%
Ana Tower Offices S.R.L. (1)	GTC S.A.	Rumunia	-	50%
CID Holding S.A. ("CID") (2)	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%

(1) Sprzedane w 2017 roku

(2) W likwidacji

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

5. Przychody operacyjne

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2017	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2016	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2016
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni	185.613	90.172	182.157	92.367
Przychody z tytułu usług	61.989	28.624	58.219	29.804
Sprzedaż domów, mieszkań i gruntów	1.911	-	16.488	355
	<u>249.513</u>	<u>118.796</u>	<u>256.864</u>	<u>122.526</u>

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 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 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. Spółka działa na czterech podstawowych rynkach: Polska, Budapeszt, Bukareszt oraz Belgrad. Dodatkowo, Spółka działa w Zagrzebiu oraz od początku stycznia 2017 roku w Sofii w Bułgarii. Podczas 2016 roku Spółka wycofała się z działalności na Słowacji.

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

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

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

Potfolio	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017			Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016		
	Przychody z wynajmu	Koszty z wynajmu	Marża Brutto	Przychody z wynajmu	Koszty wynajmu	Marża brutto
Polska	109.422	(29.195)	80.277	94.810	(21.034)	73.776
Serbia	29.201	(7.196)	22.005	26.806	(5.947)	20.859
Węgry	43.473	(10.719)	32.754	44.067	(10.095)	33.972
Rumunia	32.630	(7.422)	25.208	35.325	(9.493)	25.832
Bułgaria	12.158	(4.100)	8.058	17.309	(4.746)	12.563
Chorwacja	22.629	(7.285)	15.344	22.640	(7.122)	15.518
Słowacja	-	-	-	15.907	(12.414)	3.493
Wynik razem:	249.513	(65.917)	183.596	256.864	(70.851)	186.013

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

Potfolio	Okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017			Okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016		
	Przychody z wynajmu	Koszty z wynajmu	Marża brutto	Przychody z wynajmu	Koszty z wynajmu	Marża brutto
Polska	52.279	(12.766)	39.513	48.282	(11.550)	36.732
Serbia	15.224	(3.604)	11.620	13.619	(2.603)	11.015
Węgry	21.195	(4.905)	16.290	21.867	(5.058)	16.809
Rumunia	15.763	(3.798)	11.965	18.312	(4.848)	13.464
Bulgaria	2.992	(1.297)	1.695	9.084	(2.262)	6.822
Chorwacja	11.343	(3.549)	7.794	11.362	(3.505)	7.858
Słowacja	-	-	-	-	-	-
Wynik razem:	118.796	(29.919)	88.877	122.526	(29.826)	92.700

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku
(w tysiącach PLN)

7. Koszty administracyjne

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 (niebadane)	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 (niebadane)
Koszty administracyjne	23.227	12.456	22.334	10.829
Koszty (przychody) z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji	9.459	8.806	(515)	(746)
	<u>32.686</u>	<u>21.262</u>	<u>21.819</u>	<u>10.073</u>

8. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

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

	30 czerwca 2017 (niebadane)	31 grudnia 2016 (badane)
Rosja (1)	8.838	12.577
Rumunia (2)	-	4.247
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	<u>8.838</u>	<u>16.824</u>

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

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

9. Nieruchomości inwestycyjne

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

Na saldo inwestycji w nieruchomości składają się następujące kategorie:

	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016
	(niebadane)	(badane)
Ukończone nieruchomości inwestycyjne (1)	5.090.574	5.578.858
Nieruchomości inwestycyjne w budowie (1)	1.515.999	1.064.972
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	535.717	455.252
Razem	7.142.290	7.099.082

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

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych w okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku (niebadane) kształtowały się następująco:

	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2016 roku	3.286.605	2.204.461	5.491.066
Skapitalizowane wydatki	64.181	358.833	423.014
Przeklasyfikowania po zakończeniu inwestycji	104.019	(104.019)	-
Zakup aktywów ukończonych i gruntów	533.525	75.681	609.206
Aktualizacja wartości godziwej / trwała utrata wartości	137.379	237.852	375.231
Sprzedaż aktywów	-	(45.004)	(45.004)
Sprzedaż spółek zależnych	-	(21.280)	(21.280)
Zakup spółek zależnych	-	56.499	56.499
Przeklasyfikowane do pozycji rzeczowe aktywa trwałe	(12.769)	(5.711)	(18.480)
Różnice kursowe z przeliczenia	136.976	91.854	228.830
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2016 roku	4.249.916	2.849.166	7.099.082
Skapitalizowane wydatki	58.795	268.864	327.659
Zakup gruntów (4)	-	44.946	44.946
Zakup udziałów w spółce zależnej (4)	-	53.380	53.380
Aktualizacja wartości godziwej / trwała utrata wartości	16.239	195.771	212.010
Sprzedaż gruntów (3)	-	(7.392)	(7.392)
Sprzedaż spółek zależnych (2)	-	(264.765)	(264.765)
Przeklasyfikowane do rzeczowych aktywów trwałych (1)	(4.330)	-	(4.330)
Różnice kursowe z przeliczenia	(190.277)	(128.023)	(318.300)
Wartość bilansowa na 30 czerwca 2017 roku	4.130.343	3.011.947	7.142.290

(1) Przestrzeń biurowa dla własnego użytku

(2) Galeria Burgas i Galeria Stara Zagora w Bułgarii (nota 1)

(3) Grunt użytkowy w Konstancinie, Polska

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

9. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Aktualizacja wartości godziwej oraz utrata wartości kształtowały się następująco:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2017	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2016	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2016
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Aktualizacja wartości godziwej ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	58.032	23.806	7.537	20.056
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości w budowie	149.979	77.044	95.124	50.012
Odwrócenie utraty wartości/(Utrata wartości)	3.999	(271)	7.616	7.745
Razem aktualizacja wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	212.010	100.579	110.277	77.813
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	6.018	14.386	(4.937)	(4.213)
Utrata wartości gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	(2.243)	-	-	-
Razem	215.785	114.965	105.340	73.600

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

Kraj	Wartość księgowa tys. PLN	GLA w tysiącach Mkw	Poziom wynajęcia %	Aktualna stawka czynszu PLN/mkw	ERV PLN/mkw	Poziom wartości godziwej
Polska (handlowy)	714.701	49	95%	83,0	84,0	2
Polska (biurowy)	1.702.336	204	90%	58,0	58,0	2
Belgrad (biurowy)	524.006	58	96%	68,0	68,0	3
Budapeszt (biurowy)	927.235	119	97%	50,0	55,0	2
Bukareszt (biurowy)	786.070	62	92%	76,0	76,0	2
Zagrzeb (handlowy)	436.226	34	100%	89,0	89,0	3
Razem	5.090.574	526	94%	64,0	64,0	

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

9. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

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

Kraj	Wartość księgowa PLN tys.	GLA w tysiącach mkw	Poziom wynajęcia %	Aktualna stawka czynszu PLN/mkw	ERV PLN/mkw	Poziom wartości godziwej
Polska (handlowy)	727.775	49	90%	88	88	2
Polska (biurowy)	1.744.905	205	91%	61	61	2
Belgrad (biurowy)	619.276	70	95%	72	69	3
Budapeszt (biurowy)	956.495	119	96%	53	57	2
Bukareszt (biurowy)	820.740	62	94%	81	80	2
Bułgaria (handlowy)	253.053	57	97%	46	46	3
Zagrzeb (handlowy)	456.614	34	99%	92	92	3
Razem	5.578.858	596	94%	65	65	

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

	Wartość księgowa tys. PLN	Szacowana powierzchnia w tysiącach mkw
Warszawa	1.103.539	72
Belgrad	352.883	80
Budapeszt	59.577	22
Razem	1.515.999	174

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

	Wartość księgowa tys. PLN	Szacowane powierzchnia w tysiącach mkw
Warszawa	820.634	72
Belgrad	210.021	45
Budapeszt	34.317	22
Razem	1.064.972	139

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

9. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

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

	Wartość księgowa PLN tys.	Wartość księgowa PLN tys.
	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016
Polska	206.075	215.458
Serbia	20.663	19.421
Chorwacja	11.454	10.706
Węgry (*)	155.003	104.628
Rumunia (*)	90.527	50.447
Bułgaria	42.409	43.731
Ukraina	9.586	10.861
Razem	535.717	455.252

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

10. Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

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

	Zapasy przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	Suma
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia 2016 roku	13.471	114.093	127.564
Zwiększenia	10.732	1.239	11.971
Odwroćenia trwałej utraty wartości	-	4.131	4.131
Sprzedaż spółek zależnych	-	(41.199)	(41.199)
Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych	(1.160)	(20.936)	(22.096)
Różnice kursowe z przeliczenia	648	3.551	4.199
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia 2016 roku	23.691	60.879	84.570
Koszt wytworzenia	9.214	-	9.214
Odwroćenia trwałej utraty wartości	-	(2.244)	(2.244)
Koszt sprzedanych aktywów	(1.602)	-	(1.602)
Różnice kursowe z przeliczenia	(1.058)	(2.718)	(3.776)
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca 2017 (niebadane)	30.245	55.917	8.162

11. Depozyty na zakup aktywów

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

Na dzień 30 czerwca 2017 roku, cena zakupu została zabezpieczona na rachunku zastrzeżonym. Kwota ceny zakupu została zwolniona z rachunku zastrzeżonego po tym jak sprzedawca wykonał wszystkie uzgodnione warunki prawne.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

12. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje

	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016
	(niebadane)	(badane)
Obligacje seria 2017-2018	200 006	297 147
Obligacje seria 2018-2019	201 904	203 893
Obligacje 1019	122 395	128 150
Schuldschein 1219	64 095	22 151
Obligacje 0320	78 993	-
Obligacje 0620	169 339	-
Kredyt OTP (GTC)	26 584	34 785
Kredyt WBK (Globis Poznan)	66 876	71 094
Kredyt WBK (Korona Business Park)	171 469	182 061
Kredyt PKO BP (Pixel)	91 258	97 018
Kredyt Pekao (Globis Wroclaw)	99 411	105 831
Kredyt ING (Nothus and Zephirus)	88 342	95 771
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	47 480	50 456
Kredyt Pekao (Sterlinga)	71 745	76 261
Kredyt Pekao (Neptun)	90 464	96 156
Kredyt Pekao (Sterlinga VAT)	25 600	25 602
Kredyt Pekao (Neptun VAT)	32 299	32 300
Kredyt Pekao (Galeria Polnocna)	321 129	212 741
Kredyt mBank (Artico)	33 791	20 235
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	392 658	418 608
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	129 057	137 144
Kredyt ING (Francuska)	96 901	102 624
Kredyt OTP (Centre Point)	190 404	203 615
Kredyt CIB (Metro)	72 442	78 070
Kredyt Erste (Spiral)	108 152	115 320
Kredyt Erste (White House)	-	9 330
Kredyt OTP (Duna)	113 431	121 302
Kredyt Erste (GTC House)	54 480	58 755
Kredyt Erste (19 Avenue)	88 140	93 515
Kredyt Intesa Bank (GTC Square)	56 953	61 162
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	117 319	96 350
Kredyt Erste (Citygate)	349 404	372 058
Kredyt Alpha Bank (Premium)	78 718	83 503
Kredyt MKB and Zagrebecka Banka (AMZ)	61 449	74 172
Kredyt EBRD and Unicredit (Galeria Stara Zagora)	-	30 526
Kredyt EBRD (Burgas)	-	89 683
Pożyczki od udziałowców niekontrolujących w spółkach zależnych i od jednostek współzależnych	41 676	80 650
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(24 374)	(27 703)
Razem	3 929 990	3 950 335

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

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

	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016
	(niebadane)	(badane)
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:		
Obligacje seria 2017-2018	200 006	199 080
Obligacje seria 2018-2019	68 571	3 893
Obligacje 1019	761	836
Schuldschein 1219	697	31
Obligacje 0320	811	-
Obligacje 0620	279	-
Kredyt OTP (GTC)	13 292	13 912
Kredyt WBK (Globis Poznan)	2 084	2 181
Kredyt WBK (Korona Business Park) (*)	171 469	182 061
Kredyt PKO BP (Pixel)	2 861	2 995
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	3 931	4 114
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	14 674	15 245
Kredyt Pekao (Globis Wrocław)	3 554	3 610
Kredyt ING (Nothus and Zephirus)	6 306	6 601
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	1 445	50 456
Kredyt Pekao (Sterlinga)	2 219	2 323
Kredyt Pekao (Neptun)	2 798	2 929
Kredyt Pekao (Sterlinga VAT)	25 600	25 602
Kredyt Pekao (Neptun VAT)	32 299	32 300
Kredyt Pekao (Galeria Polnocna)	14 264	4 977
Kredyt ING (Francuska)	2 282	2 389
Kredyt OTP (Centre Point)	8 445	8 733
Kredyt Erste (White House)	-	5 530
Kredyt OTP (Duna)	5 030	5 203
Kredyt CIB (Metro)	4 421	4 530
Kredyt Erste (Spiral)	5 786	5 866
Kredyt Erste (GTC House)	3 301	3 455
Kredyt Erste (19 Avenue)	2 405	2 517
Kredyt Intesa Bank (GTC Square)	2 959	3 097
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	4 543	3 013
Kredyt EBRD and Unicredit (Galeria Stara Zagora)	-	30 526
Kredyt EBRD (Galeria Burgas)	-	7 631
Kredyt MKB and Zagrebacka Banka (Avenue Mall Zagreb)	18 825	19 704
Kredyt Erste (City Gate)	12 434	12 785
Kredyt Alpha Bank (Premium)	3 778	2 792
Pożyczki od udziałowców niekontrolujących w spółkach zależnych i od jednostek współzależnych	9 651	9 945
Razem	<u>651 781</u>	<u>680 862</u>

(*) Refinansowania pożyczki zostało zatwierdzone przez kedytodawcę.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016
	(niebadane)	(badane)
Długoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:		
Obligacje seria 2017-2018	-	98 067
Obligacje seria 2018-2019	133 333	200 000
Obligacje 1019	121 634	127 314
Schuldschein 1219	63 398	22 120
Obligacje 0320	78 182	-
Obligacje 0620	169 060	-
Kredyt OTP (GTC)	13 292	20 873
Kredyt WBK (Globis Poznan)	64 792	68 913
Kredyt PKO BP (Pixel)	88 397	94 023
Kredyt Pekao (Globis Wroclaw)	95 857	102 221
Kredyt ING (Nothus and Zephirus)	82 036	89 170
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	46 035	-
Kredyt Pekao (Neptun)	87 666	93 227
Kredyt Pekao (Sterlinga)	69 526	73 938
Kredyt Pekao (Galeria Polnocna)	306 865	207 764
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	377 984	403 363
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	125 126	133 030
Kredyt mBank (Artico)	33 791	20 235
Kredyt ING (Francuska)	94 619	100 235
Kredyt OTP (Centre Point)	181 959	194 882
Kredyt OTP (Duna)	108 401	116 099
Kredyt CIB (Metro)	68 021	73 540
Kredyt Erste (Spiral)	102 366	109 454
Kredyt Erste (White House)	-	3 800
Kredyt Erste (GTC House)	51 179	55 300
Kredyt Erste (19 Avenue)	85 735	90 997
Kredyt Intesa Bank (GTC Square)	53 994	58 065
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	112 776	93 338
Kredyt Erste (City Gate)	336 970	359 273
Kredyt Alpha Bank (Premium)	74 940	80 711
Kredyt MKB and Zagrebecka Banka (Avenue Mall Zagreb)	42 624	54 468
Kredyt EBRD (Galeria Burgas)	-	82 052
Pożyczki od udziałowców niekontrolujących w spółkach zależnych i od jednostek współzależnych	32 025	70 704
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(24 374)	(27 703)
Razem	3 278 209	3 269 473

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

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

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

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

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

	30 czerwca 2017 (niebadane)	31 grudnia 2016 (badane)
Pierwszy rok	748	779
Drugi rok	596	575
Trzeci rok	1.040	659
Czwarty rok	478	814
Piąty rok	659	734
Kolejne okresy	782	779
	4.303	4.340

13. VAT oraz inne należności podatkowe

VAT jak i inne należności podatkowe są związane z nabyciem aktywów oraz z działalnością developerską

14. Opodatkowanie

Na obniżenie wartości podatku dochodowego za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku miało wpływ umocnienie się polskiego złotego w stosunku do euro.

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

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

15. Kapitał własny i rezerwy

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

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

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

- LSREF III
- PZU OFE AVIVA
- OFE BZ WBK

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 czerwca 2017 roku miały miejsce poniższe emisje akcji fantomowych:

Wartość akcji (PLN)	Zablokowane	Nabyte	Suma
7.73	150.000	-	150.000
6.82	2.882.400	4.096.000	6.978.400
Suma	3.032.400	4.096.000	7.128.400

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 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

15. Kapitał własny i rezerwy (ciąg dalszy)

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

Last exercise date	Cena wykonania (w PLN)	Liczba wyemitowanych akcji
30/06/2019	6.82	3,481,600
31/12/2020	7.73	150,000
30/06/2021	6.82	460,800
15/08/2021	6.82	3,036,000
Suma		7,128,400

Akcje fantomowe (jak zaprezentowano powyżej) zostały zaprezentowane w formie gotówkowej ponieważ Spółka ocenia, że najprawdopodobniej zostaną rozliczone w gotówce.

16. Zysk na jedną akcję

Podstawowy zysk na jedną akcję obliczono w następujący sposób:

	Okres 6 miesiący zakończony 30 czerwca 2017	Okres 3 miesiący zakończony 30 czerwca 2017	Okres 6 miesiący zakończony 30 czerwca 2016	Okres 3 miesiący zakończony 30 czerwca 2016
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Zysk okresu przypadający kcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	252.565.000	115.894.000	154.232.000	83.152.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję (PLN)	460.550.855	460.881.557	460.216.478	460.216..478
Zysk na jedną akcję (PLN)	0.55	0.25	0.34	0.18

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

17. Zdarzenia po dacie bilansowej

W lipcu 2017 roku, Grupa nabyła biurowiec Cascade w Bukareszcie w Rumunii za 38 mln PLN (9 mln EUR) o łącznej powierzchni 4.200 m kw.

W sierpniu 2017 roku, Grupa nabyła grunt w Sofii („ABC Phase II”) w Bułgarii w całkowitej wysokości 7,5 mln EUR. Grupa zamierza wybudować biurowiec na tym gruncie. Na 30 czerwca 2017 roku kwota w cenie zakupu została zabezpieczona na rachunku zastrzeżonym

18. Data publikacji

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 17 sierpnia 2017 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
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku**

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

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. („Grupa”), w której jednostką dominującą jest Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, ul. 17 Stycznia 45A, sporządzonego na dzień 30 czerwca 2017 roku, na które składają się: śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2017 roku, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 30 czerwca 2017 roku oraz dodatkowe noty objaśniające („śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

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

Zakres przeglądu

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



Building a better
working world

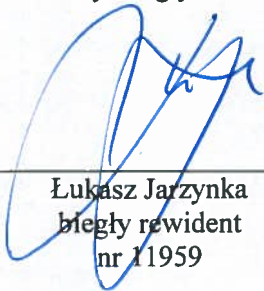
Wniosek

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

Wydaliśmy również w dniu 17 sierpnia 2017 roku raport z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. za analogiczny okres, sporządzonego zgodnie z MSR 34, w Euro, jako walucie prezentacyjnej.

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

Kluczowy Biegły Rewident



Łukasz Jarzynka
biegły rewident
nr 11959

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

Warszawa, dnia 17 sierpnia 2017 roku

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

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

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

	Nota	30 czerwca 2017 (niebadane)	31 grudnia 2016 (badane)	1 stycznia 2016 (badane)
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	6	4,017,480	4,013,855	3,444,893
Rzeczowe aktywa trwałe		1,883	1,878	1,174
		4,019,363	4,015,733	3,446,067
Aktywa obrotowe				
Należności handlowe		4,420	4,049	3,743
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków		-	657	471
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		4,007	2,926	120
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		479,997	395,680	400,991
		488,424	403,312	405,325
AKTYWA RAZEM		4,507,787	4,419,045	3,851,392

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

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

	Nota	30 czerwca 2017 (niebadane)	31 grudnia 2016 (badane)	1 stycznia 2016 (badane)
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	9	47,031	46,022	46,022
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		2,320,299	2,231,433	2,231,433
Inne kapitały rezerwowe		(154,854)	(153,332)	(88,157)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(10,606)	(14,061)	(18,127)
Różnice kursowe z przeliczenia		512,284	665,806	554,157
Zyski zatrzymane		836,039	707,732	12,864
Kapitał własny razem		3,550,193	3,483,600	2,738,192
Zobowiązania długoterminowe				
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	7	630,063	524,028	668,798
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych		18,009	9,052	4,910
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8	23,297	34,813	233,387
		671,369	567,893	907,095
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy		960	7,284	6,070
Zobowiązania związane z zakupem udziałów		-	-	77,137
Zobowiązania z tytułu podatku VAT		848	-	-
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	7	284,417	360,268	122,898
		286,225	367,552	206,105
PASYWA RAZEM		4,507,787	4,419,045	3,851,392

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 (niebadane)	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2016 (badane)
Przychody z tytułu zarządzania		9,058	4,254	8,328	3,888	17,609
Koszty z tytułu zarządzania		(3,293)	(1,449)	(3,106)	(1,274)	(6,128)
Zysk brutto z działalności operacyjnej		5,765	2,805	5,222	2,614	11,481
Koszty sprzedaży		(1,732)	(680)	(1,201)	(550)	(3,615)
Koszty administracyjne	5	(16,049)	(13,039)	(6,209)	(2,562)	(21,154)
Pozostałe przychody		308	273	119	118	437
Pozostałe koszty		(3,116)	(2,502)	(2,135)	(985)	(5,363)
Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych		(14,824)	(13,143)	(4,204)	(1,365)	(18,214)
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto		8,888	(14,044)	(24,208)	(18,159)	(14,453)
Przychody finansowe		55,103	25,262	75,559	38,312	141,982
Koszty finansowe		(21,082)	(10,278)	(17,384)	(8,433)	(36,969)
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych oraz jednostek współzależnych		213,481	131,176	136,245	85,208	417,933
Zysk przed opodatkowaniem		241,566	118,973	166,008	95,563	490,279
Podatek dochodowy	8	10,999	(3,100)	(11,776)	(12,411)	204,589
Zysk/(strata) za okres		252,565	115,873	154,232	83,152	694,868
Zysk/(strata) na jedną akcję (w PLN)	10	0.55	0.35	0.24	0.18	1.51

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2017	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2016	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2016
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(badane)
Zysk/(strata) za okres	252,565	115,873	154,232	83,152	694,868
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	4,265	3,919	(3,948)	538	2.455
Podatek dochodowy	(810)	(745)	633	(110)	(392)
Zysk/(strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających	3,455	3,174	(3,315)	428	2,063
Różnice kursowe z przeliczenia transakcji zagranicznych	(153,522)	6,993	106,023	101,839	113,652
Łączne całkowite dochody	102,498	126,040	256,940	185,419	810,583

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Inne kapitały rezerwowe	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na 1 stycznia 2017	46.022	2.231.433	(153.332)	(14.061)	665.806	707.732	3.483.600
Inne całkowite dochody	-	-	-	3.455	(153.522)	-	(150.067)
Zysk/(strata) za okres zakończony 30 czerwca 2017 roku	-	-	-	-	-	252.565	252.565
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	3.455	(153.522)	252.565	102.498
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	(124.258)	(124.258)
Emisja akcji	1.009	88.866	-	-	-	-	89.875
Inne	-	-	(1.522)	-	-	-	(1.522)
Saldo na 30 czerwca 2017 (niebadane)	47.031	2.320.299	(154.854)	(10.606)	512.284	836.039	3.550.193
Saldo na 1 stycznia 2016	46.022	2.231.433	(88.157)	(18.127)	554.157	12.864	2.738.192
Inne całkowite dochody	-	-	-	(3.315)	106.023	-	102.708
Zysk/(strata) za okres zakończony 30 czerwca 2016 roku	-	-	-	-	-	154.232	154.232
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	(3.315)	106.023	154.232	256.940
Inne	-	-	96	-	-	-	96
Saldo na 30 czerwca 2016 (niebadane)	46.022	2.231.433	(88.061)	(21.442)	660.180	167.096	2.995.228

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2016
	(niebadane)	(niebadane)	(badane)
PRZEPLŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:			
Zysk przed opodatkowaniem	241,566	166,008	490,279
Korekty o pozycje:			
Udział w stracie/(zysku) jednostek stowarzyszonych i współzależnych	(213,481)	(136,245)	(417,933)
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	(8,888)	24,208	14,452
Przychody finansowe	(55,103)	(75,559)	(141,982)
Koszty finansowe	21,082	17,384	36,969
Inne			70
Strata/(zysk) z płatności w formie akcji własnych	9,459	(880)	3,900
Amortyzacja	254	290	618
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	(5,111)	(4,794)	(13,627)
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(1,149)	(6,697)	(3,087)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(5,203)	(910)	969
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(11,463)	(12,401)	(15,745)
Podatek dochodowy zapłacony w okresie			
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(11,463)	(12,401)	(15,745)
PRZEPLŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:			
Wydatki na środki trwałe	(344)	(540)	(1,339)
Inwestycje w jednostkach zależnych	(116,155)	(244,211)	(285,478)
Sprzedaż jednostek zależnych i stowarzyszonych		25,933	61,625
Otrzymane dywidendy	25,471	40,880	84,103
Nabycie jednostek zależnych	(2,306)	(79,125)	(123,903)
Odsetki otrzymane	22,798	88,034	121,373
Pożyczki otrzymane			109,063
Pożyczki udzielone	(112,079)	(179,499)	(259,428)
Spląty pożyczek	194,652	94,749	266,215
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	12,037	(253,779)	(27,769)

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2016
	(niebadane)	(niebadane)	(badane)
PRZEPLWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:			
Dywidendy wypłacone	(34,383)	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	292,514	-	147,361
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(135,418)	(6,873)	(90,304)
Odsetki zapłacone	(17,025)	(15,696)	(28,348)
Koszty pozyskania kredytów i pożyczek	(4,435)	-	(1,790)
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	101,253	(22,569)	26,919
Różnice kursowe z przeliczenia	(17,510)	17,223	11,284
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	84,317	(271,526)	(5,311)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	395,680	400,991	400,991
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	479,997	129,465	395,680

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

1. Podstawowa działalność

Spółka jest międzynarodową korporacją działającą na rynku nieruchomości. Spółka została zarejestrowana w Warszawie 19 grudnia 1996 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, przy ul. 17 Stycznia 45A. GTC poprzez swoje jednostki zależne, stowarzyszone i współzależne posiada udziały w spółkach nieruchomościowych o charakterze komercyjnym i mieszkaniowym w Polsce, na Węgrzech, w Rumunii, Serbii, Chorwacji, na Ukrainie, Słowacji, w Bułgarii i Rosji. W działalności Spółki nie występuje sezonowość.

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

Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym:

Emisja obligacji oraz refinansowanie

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

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

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

Wypłata dywidendy

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

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

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

16 maja 2017 roku akcjonariusze Spółki przyjęli uchwałę, dotyczącą zastosowania Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF") dla sprawozdań jednostkowych (statutowe sprawozdania finansowe) Spółki na 30 czerwca 2017. Uchwała jest obowiązująca dla rocznych sprawozdań jednostkowych począwszy od 31 grudnia 2017 roku.

Dla okresów do 31 marca 2017 roku włącznie, Spółka sporządzała sprawozdania finansowe zgodnie z lokalnymi standardami rachunkowości (Polskie Standardy Rachunkowości- "PSR").

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

W nocie 11 pokazano jakie skutki miało przejście z PSR na MSSF na sytuację finansową, wynik finansowy oraz przepływy pieniężne Spółki.

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

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Spółkę działalność, w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości, MSSF różnią się od MSSF UE. Spółka jest świadoma faktu, że MSSF 15 i MSSF 9 zostały już zatwierdzone przez Unię Europejską i będą miały zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie. Spółka obecnie jest w trakcie analizy ilościowego i jakościowego wpływu na Sprawozdanie Finansowe Spółki, zarówno powyższych dwóch standardów, jak również MSSF 16, który na dzień sporządzenia Sprawozdania Finansowego jeszcze nie został zatwierdzony.

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych (ciąg dalszy)

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

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

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

3. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki

(a) Podstawowe zasady księgowe

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

(b) Rzeczowe aktywa trwałe

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

Stosowane roczne stawki amortyzacyjne kształtują się w następujący sposób:

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

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

(c) Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz zależnych

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

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

(d) Przychody z tytułu odsetek i dywidend

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

(e) Koszty finansowe

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

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

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

(f) Koszty emisji akcji

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

(g) Podatek dochodowy

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

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

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

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty, za wyjątkiem sytuacji, gdy:

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

- i. aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową, w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.
- ii. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

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

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

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

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

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

(h) Różnice kursowe z przeliczenia

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

(i) Instrumenty finansowe

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

Poniższa tabela prezentuje kategoryzację wyceny aktywów i pasywów finansowych:

<u>Pozycja</u>	<u>Kategoria</u>	<u>Wycena</u>
	<u>Aktywa/zobowiązania finansowe</u>	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Składniki aktywów przeznaczone do obrotu	Wartość godziwa - poprzez rachunek zysków i strat
Depozyty krótkoterminowe	Pożyczki i należności	Zamortyzowany koszt
Należności	Pożyczki i należności	Zamortyzowany koszt
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	Pozostałe zobowiązania finansowe	Zamortyzowany koszt
Kredyty i pożyczki długo- i krótkoterminowe		Zamortyzowany koszt

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

(j) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

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

(l) Utrata wartości aktywów

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

(m) Szacunki

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

Spółka wykorzystuje szacunki w celu ustalenia stawek amortyzacyjnych.

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

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

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

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

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

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

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

(o) Rezerwy

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

(k) Płatności w formie akcji własnych

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

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

Standardy wydane, ale niezatwierdzone

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

- 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 odroczonej 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.
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – Zmiany do MSSF 12 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później, natomiast Zmiany do MSSF 1 oraz MSR 28 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

- Interpretacja KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej i zaliczki (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 40: Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

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

Zarząd jest w trakcie analizy i oceny wpływu nowych standardów, zmian oraz interpretacji na politykę rachunkowości Spółki oraz na przyszłe jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki.

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

4. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

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

Jednostki zależne

Nazwa	Holding	Siedziba	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016
GTC Konstancja Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Korona S.A.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Poznań Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Aeropark Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Wrocław Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Satellite Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Neptune Gdansk Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC GK Office Sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	-	100%
GTC Sterlinga Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Karkonoska Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Ortal Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Diego Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Francuska Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC UBP Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Pixel Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Moderna Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Handlowe Wilanow Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Management sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Corius sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Światowida sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Glorine investments sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Glorine investments Sp. z o.o. s.k.a.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Galeria CTWA Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Artico Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Julesberg Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Jowett Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

Calobra Sp. z o.o. Sp. j.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Mantezja 4 Sp. z o.o. Sp. j.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Havern Investments sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	-	100%

(1) Zlikwidowana

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Holding	Siedziba	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016
GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd. ("GTC Hungary")	GTC S.A.	Węgry	100%	100%
Commercial Properties B.V. (formerly Budapest Offices B.V.)	GTC Hungary	Holandia	100%	100%
GTC Duna Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Vaci Ut 81-85 Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Riverside Apartmanok Kft. ("Riverside") (1)	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point I. Kft. ("Centre Point I")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point II. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral Holding Kft (5)	GTC Hungary	Węgry	-	100%
Spiral I.Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral II Hungary. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
River Loft Apartmanok Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
SASAD Resort Kft. ("Sasad")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Albertfalva Üzletközpont Kft. ("formerly Szeremi Gate")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Metro Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
SASAD Resort Offices Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Kompakt Land Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	-
Mastix Champion Kft. (4)	GTC Hungary	Węgry	-	100%
GTC White House Kft. ("formerly GTC Renaissance Plaza Kft.")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
VRK Tower Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Amarantan Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Abritus Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Slovakia Real Estate s.r.o. (2)	GTC S.A.	Słowacja	-	100%
GTC Real Estate Vinohrady s.r.o. (3)	GTC S.A.	Słowacja	100%	100%

(1) W trakcie likwidacji

(2) Sprzedana w 2017

(3) W trakcie likwidacji

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

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Holding	Siedziba	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016
GTC Nekretnine Zagreb d.o.o.("GTC Zagreb")	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
Euro Structor d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	70%	70%
Marlera Golf LD d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	80%	80%
Nova Istra Idaeus d.o.o.	Marlera Golf LD d.o.o	Chorwacja	80%	80%
GTC Nekretnine Jug. d.o.o. (1)	GTC S.A.	Chorwacja	-	100%
GTC Matrix d.o.o.(2)	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
Towers International Property S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Galleria Shopping Center S.R.L. (formerly "International Hotel and Tourism S.R.L.")	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
BCG Investment B.V.	GTC S.A.	Holandia	100%	100%
Green Dream S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Aurora Business Complex S.R.L	GTC S.A.	Rumunia	71.5%	71.5%
Bucharest City Gate B.V. ("BCG")	GTC S.A.	Holandia	100%	100%
City Gate Bucharest S.R.L.	BCG	Rumunia	100%	100%
Mablethompe Investitii S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Venus Commercial Center S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Beaufort Invest S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Fajos S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate S.R.L.	BCG	Rumunia	100%	100%
Brightpoint Investments Limited (2)	GTC S.A.	Cypr	50.1%	50.1%
City Rose Park SRL (previously Complexul Residential Colentina S.R.L.)	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Operetico Enterprises Ltd.	GTC S.A.	Cypr	66.7%	66.7%
Deco Intermed S.R.L.	Operetico Enterprises Ltd.	Rumunia	66.7%	66.7%
GML American Regency Pipera S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	66.7%	66.7%

(1) Zlikwidowana w styczniu 2017

(2) W trakcie likwidacji

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Holding	Siedziba	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016
Galeria Stara Zagora EAD ("Stara Zagora") (2)	GTC S.A.	Bułgaria	-	100%
Galeria Burgas AD (2)	GTC S.A.	Bułgaria	-	80%
GTC Business Park EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
NRL EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Advance Business Center EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GTC Yuzhen Park EAD ("GTC Yuzhen")	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GTC Medj Razvoj Nekretnina d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
GTC Business Park d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Commercial and Residential Ventures d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Demo Invest d.o.o. Novi Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Atlas Centar d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Commercial Development d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Glamp d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC S.A.	Cypr	100%	100%
Black Sea Management LLC (3)	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	-	100%
Europort Ukraine Holdings 1 LLC	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%
Europort Ukraine Holdings 2 LLC (1)	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%
Europort Ukraine LL	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%
Europort Project Ukraine 1 LLC	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%

(1) W trakcie likwidacji

(2) Sprzedana w maju 2017

(3) Zlikwidowana

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

Nazwa	 Holding	Siedziba	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016
Yatelsis Viborgskaya Limited of Nicosia ("YVL")	GTC S.A.	Cypr	50%	50%
Ana Tower Offices S.R.L. (1)	GTC S.A.	Rumunia	-	50%
CID Holding S.A. ("CID")	GTC S.A.	Luxemburg	35%	35%

(1) Sprzedana w 2017.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

5. Koszty administracyjne

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2017	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2016	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2016
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Koszty administracyjne	6,590	4,233	7,089	3,693
Koszty (przychody) z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji	9,459	8,806	(880)	(1,131)
	16,049	13,039	6,209	2,562

Wzrost kosztów z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji spowodowany jest wzrostem wartości ceny akcji Spółki z 6,46 złotych na dzień 30 czerwca 2016 roku do 9,70 złotych na 30 czerwca 2017 roku.

6. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

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

	30 czerwca 2017 (niebadane)	31 grudnia 2016 (badane)
Polska (1)	1,923,157	1,843,551
Bułgaria (2)	76,787	199,726
Węgry (3)	693,353	720,240
Serbia (4)	545,978	489,520
Chorwacja	277,237	282,340
Rumunia	487,508	461,167
Ukraina/Słowacja/Rosja	13,460	17,311
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	4,017,480	4,013,855

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

- (1) Wzrost salda spowodowany jest głównie wynikami Spółek zależnych (ponad 140 milionów złotych) oraz naliczeniem odsetek od pożyczek (ponad 17 milionów złotych), skompensowany wypłatą dywidendy przez Globis Poznań, GTC Konstancja, GTC Galeria CTWA (łącznie 20 milionów złotych), spłatą odsetek przez GTC UBP (ponad 14 milionów złotych) oraz umocnieniem się waluty PLN wobec EUR
- (2) Spadek salda spowodowany jest sprzedażą Galerii Stara Zagora oraz Galerii Burgas (wartość inwestycji w udziały oraz spłata pożyczek) skompensowany naliczeniem odsetek (ponad 9 milionów złotych)

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

- (3) Spadek salda ze względu na kompensatę pożyczek z GTC Hungary (110 milionów złotych) oraz umocnieniem się PLN wobec EUR, skompensowany podniesieniem kapitału (44 miliony złotych) oraz naliczeniem odsetek (ponad 8 milionów złotych) i wynikami spółek zależnych
- (4) Wzrost salda spowodowany udzieleniem pożyczek (32 miliony złotych), podniesieniem kapitału (30 milionów złotych), naliczeniem odsetek (około 4 miliony złotych) oraz wynikami Spółek zależnych, skompensowany umocnieniem się PLN wobec EUR

7. Długoterminowe kredyty i pożyczki

	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016
	(niebadane)	(badane)
Obligacje PLN 2018-2019	201,903	297,143
Obligacje PLN 2017-2018	200,006	203,893
Obligacje 1019	122,396	128,150
Schuldschein 1219	64,096	22,151
Obligacje 0320	78,993	-
Obligacje 0620	169,338	-
Pożyczka od OTP (GTC)	26,584	34,785
Pożyczka od EBRD i Unicredit (Galeria Stara Zagora)	-	30,526
Pożyczki od jednostek zależnych i od jednostek współzależnych	59,608	173,315
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(8,444)	(5,667)
	914,480	884,296

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

7. Długoterminowe kredyty i pożyczki (ciąg dalszy)

	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016
	(niebadane)	(badane)
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:		
Obligacje PLN 2018-2019	68,570	199,075
Obligacje PLN 2017-2018	200,006	3,893
Obligacje 1019	762	836
Schuldschein 1219	698	31
Obligacje 0320	811	
Obligacje 0620	278	
Pożyczka od OTP (GTC)	13,292	13,913
Pożyczka od EBRD i Unicredit (Galeria Stara Zagora)	-	30,526
Pożyczki od jednostek zależnych i od jednostek współzależnych	-	111,994
	284,417	360,268

	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016
	(niebadane)	(badane)
Długoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:		
Obligacje PLN 2018-2019	133,333	98,068
Obligacje PLN 2017-2018	-	200,000
Obligacje 1019	121,634	127,314
Schuldschein 1219	63,398	22,120
Obligacje 0320	78,182	-
Obligacje 0620	169,060	-
Pożyczka od OTP (GTC)	13,292	20,872
Pożyczki od jednostek zależnych i od jednostek współzależnych	59,608	61,321
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(8,444)	(5,667)
	630,063	524,028

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

8. Opodatkowanie

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2016
	(niebadane)	(niebadane)
Zysk/ (strata) przed opodatkowaniem	241,566	166,008
Pozycje różniące:		
- udział w zysku jednostek stowarzyszonych oraz jednostek współzależnych	(213,481)	(136,245)
- efekt różnic kursowych z przeliczenia oraz różnicy wynikającej z kalkulacji podatków w walucie lokalnej (PLN)	(129,586)	159,920
- zmniejszanie z tytułu niewykorzystanych strat podatkowych	40,336	-
- rozpoznanie aktywa z tytułu niewykorzystanych strat podatkowych	-	(109,218)
- inne trwałe różnice	2,883	(18,462)
Zysk/ (strata) przed opodatkowaniem po uwzględnieniu pozycji różniących	(58,282)	62,003
Podatek dochodowy	10,999	(11,776)
Efektywna stawka podatkowa	19%	19%

Spadek obciążeń z tytułu podatku dochodowego w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 wynikał z umocnienia się polskiego złotego w porównaniu do waluty euro, co spowodowało spadek w dodatnich przejściowych różnicach na aktywach w Polsce. W polskich jednostkach zależnych podstawa opodatkowania niepieniężnych aktywów i zobowiązań jest określana w walucie innej, niż waluta funkcjonalna.

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

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

9. Kapitał własny i rezerwy

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

Liczba akcji	Seria	Łączna wartość nominalna	
		w PLN	w EUR
139,286,210	A	13,928,621	3,153,995
1,152,240	B	115,224	20,253
235,440	B1	23,544	4,443
8,356,540	C	835,654	139,648
9,961,620	D	996,162	187,998
39,689,150	E	3,968,915	749,022
3,571,790	F	357,179	86,949
17,120,000	G	1,712,000	398,742
100,000,000	I	10,000,000	2,341,372
31,937,298	J	3,193,729	766,525
108,906,190	K	10,890,619	2,561,293
10,087,026	L	1,008,703	240,855
470,303,504		47,030,350	10,651,095

Wszystkie akcje mają przypisane jednakowe prawa.

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

- LSREF III
- AVIVA OFE BZ WBK
- OFE PZU

Akcje fantomowe

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

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

Wartość akcji (PLN)	Zablokowane	Nabyte	RAZEM
7.73	150,000	-	150,000
6.82	2,882,400	4,096,000	6,978,400
Razem	3,032,400	4,096,000	7,128,400

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

9. Kapitał własny i rezerwy (ciąg dalszy)

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

Termin wykonania	Wartość akcji (PLN)	Liczba wyemitowanych akcji
30/06/2019	6.82	3,481,600
31/12/2020	7.73	150,000
30/06/2021	6.82	460,800
15/08/2021	6.82	3,036,000
Total		7,128,400

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

10. Zysk na jedną akcję

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

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 (niebadane)
Zysk okresu przypadający akcjonariuszom (PLN)	252,544,000	115,873,000	154,232,000	83,152,000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję (PLN)	460,550,855	460,881,557	460,216,478	460,216,478
Zysk na jedną akcję (PLN)	0.55	0.25	0.34	0.18

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

11. Zastosowanie MSSF po raz pierwszy

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

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

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

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

Spółka dla potrzeb skonsolidowanego sprawozdania finansowego zastosowała MSSF po raz pierwszy wcześniej, niż na potrzeby jednostkowego. Tak więc, aktywa i zobowiązania są wykazywane w obu sprawozdaniach w tej samej wysokości, wyłączając korekty konsolidacyjne.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

11. Zastosowanie MSSF po raz pierwszy (ciąg dalszy)

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

	PSR	Korekta	MSSF	Wyjaśnienie
	(badane)		(badane)	
Inwestycje w jednostkach zależnych	3,420	25	3,445	Korekta wyceny inwestycji w związku z ujednoczeniem polityk rachunkowości jednostek zależnych zgodnie z MSSF
Pozostałe aktywa	407	(1)	406	Inne korekty
Aktywa razem	3,827	24	3,851	
Kapitał podstawowy	46	-	46	
Kapitał zapasowy	1,967	(1,967)	-	Wydzielenie z pozycji "kapitał zapasowy" wyników lat ubiegłych (-264) do linii "zyski zatrzymane" oraz nadwyżki z emisji akcji (2,231) do pozycji "nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej"
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	-	2,231	2,231	Realokacja z pozycji "kapitał zapasowy" zgodnie z opisem powyżej
Kapitał z aktualizacji wyceny	90	(90)	-	Wydzielenie z pozycji "kapitał z aktualizacji wyceny" prezentacji efektu transakcji zabezpieczających (-18) do pozycji "efekt wyceny transakcji zabezpieczających", efektu transakcji pomiędzy udziałowcami w zakresie udziałów niekontrolujących (-88) do pozycji "inne kapitały rezerwowe" oraz różnic kursowych z przeliczenia do osobnej pozycji (196)
Inne kapitały rezerwowe	-	(88)	(88)	Realokacja z pozycji "kapitał z aktualizacji wyceny" zgodnie z opisem powyżej
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	-	(18)	(18)	Realokacja z pozycji "kapitał z aktualizacji wyceny" zgodnie z opisem powyżej
Różnice kursowe z przeliczenia	-	554	554	Zmiana wynikająca z zastosowania waluty funkcjonalnej EUR zgodnie z wymogami MSSF (358) oraz przeniesienie wyniku przeliczenia jednostek zagranicznych z pozycji "kapitał z aktualizacji wyceny" (196)
Zysk (strata) z lat ubiegłych	305	(305)	-	Przeniesienie do pozycji "zyski zatrzymane" (305)
Zysk (strata) netto	305	(305)	-	Przeniesienie do pozycji "zyski zatrzymane" (305)
Zyski zatrzymane	-	13	13	Korekta wynikająca z zastosowania waluty funkcjonalnej EUR zgodnie z wymogami MSSF (-358), przeniesienie tego efektu w pozycji "różnice kursowe z przeliczenia", korekta wyceny inwestycji w związku z ujednoczeniem polityk rachunkowości jednostek zależnych zgodnie z MSSF (25) oraz realokacji wyników z innych pozycji zgodnie z opisami powyżej (346)
Kapitał razem	2,713	25	2,738	
Zobowiązania	1,114	(1)	1,113	
Razem kapitał i zobowiązania	3,827	24	3,851	

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

11. Zastosowanie MSSF po raz pierwszy (ciąg dalszy)

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

	PSR (niebadane)	Korekta	MSSF (niebadane)	Wyjaśnienie
Inwestycje w jednostkach zależnych	3,822	43	3,865	Korekta wyceny inwestycji w związku z ujednoczeniem polityk rachunkowości jednostek zależnych zgodnie z MSSF
Pozostałe aktywa	141	-	141	Inne korekty
Aktywa razem	3,963	43	4,006	
Kapitał podstawowy	46	-	46	
Kapitał zapasowy	2,272	(2,272)	-	Wydzielenie z pozycji "kapitał zapasowy" wyników lat ubiegłych (41) do linii "zyski zatrzymane" oraz nadwyżki z emisji akcji (2,231) do pozycji "nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej"
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	-	2,231	2,231	Realokacja z pozycji "kapitał zapasowy" zgodnie z opisem powyżej
Kapitał z aktualizacji wyceny	127	(127)	-	Wydzielenie z pozycji "kapitał z aktualizacji wyceny" prezentacji efektu transakcji zabezpieczających (-21) do pozycji "efekt wyceny transakcji zabezpieczających", efektu transakcji pomiędzy udziałowcami w zakresie udziałów niekontrolujących (-88) do pozycji "inne kapitały rezerwowe" oraz różnic kursowych z przeliczenia do osobnej pozycji (236)
Inne kapitały rezerwowe	-	(88)	(88)	Realokacja z pozycji "kapitał z aktualizacji wyceny" zgodnie z opisem powyżej
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	-	(21)	(21)	Realokacja z pozycji "kapitał z aktualizacji wyceny" zgodnie z opisem powyżej
Różnice kursowe z przeliczenia	-	660	660	Zmiana wynikająca z zastosowania waluty funkcjonalnej EUR zgodnie z wymogami MSSF (424) oraz przeniesienie wyniku przeliczenia jednostek zagranicznych z pozycji "kapitał z aktualizacji wyceny" (236)
Zysk (strata) z lat ubiegłych	305	(305)	-	Przeniesienie do pozycji "zyski zatrzymane" (305)
Zysk (strata) netto	202	(202)	-	Przeniesienie do pozycji "zyski zatrzymane" (202)
Zyski zatrzymane	-	167	167	Korekta wynikająca z zastosowania waluty funkcjonalnej EUR zgodnie z wymogami MSSF (-424), przeniesienie tego efektu w pozycji "różnice kursowe z przeliczenia", korekta wyceny inwestycji w związku z ujednoczeniem polityk rachunkowości jednostek zależnych zgodnie z MSSF (43) oraz realokacji wyników z innych pozycji zgodnie z opisami powyżej (549)
Kapitał razem	2,952	43	2,995	
Zobowiązania	1,011	-	1,011	
Razem kapitał i zobowiązania	3,963	43	4,006	

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

11. Zastosowanie MSSF po raz pierwszy (ciąg dalszy)

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

	PSR	Korekta	MSSF	Wyjaśnienie
	(badane)		(badane)	
Inwestycje w jednostkach zależnych	3,992	22	4,014	Korekta wyceny inwestycji w związku z ujednoczeniem polityk rachunkowości jednostek zależnych zgodnie z MSSF
Pozostałe aktywa	408	(3)	405	Inne korekty
Aktywa razem	4,400	19	4,419	
Kapitał podstawowy	46	-	46	
Kapitał zapasowy	2,272	(2,272)	-	Wydzielenie z pozycji "kapitał zapasowy" wyników lat ubiegłych (41) do linii "zyski zatrzymane" oraz nadwyżki z emisji akcji (2,231) do pozycji "nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej"
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	-	2,231	2,231	Realokacja z pozycji "kapitał zapasowy" zgodnie z opisem powyżej
Kapitał z aktualizacji wyceny	98	(98)	-	Wydzielenie z pozycji "kapitał z aktualizacji wyceny" prezentacji efektu transakcji zabezpieczających (-14) do pozycji "efekt wyceny transakcji zabezpieczających", efektu transakcji pomiędzy udziałowcami w zakresie udziałów niekontrolujących (-153) do pozycji "inne kapitały rezerwowe" oraz różnic kursowych z przeliczenia do osobnej pozycji (265)
Inne kapitały rezerwowe	-	(153)	(153)	Realokacja z pozycji "kapitał z aktualizacji wyceny" zgodnie z opisem powyżej
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	-	(14)	(14)	Realokacja z pozycji "kapitał z aktualizacji wyceny" zgodnie z opisem powyżej
Różnice kursowe z przeliczenia	-	666	666	Zmiana wynikająca z zastosowania waluty funkcjonalnej EUR zgodnie z wymogami MSSF (401) oraz przeniesienie wyniku przeliczenia jednostek zagranicznych z pozycji "kapitał z aktualizacji wyceny" (265)
Zysk (strata) z lat ubiegłych	305	(305)	-	Przeniesienie do pozycji "zyski zatrzymane" (305)
Zysk (strata) netto	741	(741)	-	Przeniesienie do pozycji "zyski zatrzymane" (741)
Zyski zatrzymane	-	708	708	Korekta wynikająca z zastosowania waluty funkcjonalnej EUR zgodnie z wymogami MSSF (-401), przeniesienie tego efektu w pozycji "różnice kursowe z przeliczenia", korekta wyceny inwestycji w związku z ujednoczeniem polityk rachunkowości jednostek zależnych zgodnie z MSSF (22) oraz realokacji wyników z innych pozycji zgodnie z opisami powyżej (1,087)
Kapitał razem	3,462	22	3,484	
Zobowiązania	938	(3)	935	
Razem kapitał i zobowiązania	4,400	19	4,419	

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

11. Zastosowanie MSSF po raz pierwszy (ciąg dalszy)

Uzgodnienie rachunku zysków i strat za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 (w milionach PLN):

	PSR	Korekta	MSSF	Wyjaśnienie
	(niebadane)		(niebadane)	
Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych	(4)	-	(4)	
Przychody finansowe netto, w tym różnice kursowe	75	(41)	34	Korekta wynikająca z zastosowania waluty funkcjonalnej EUR zgodnie z wymogami MSSF oraz prezentacji różnic kursowych liczonych na udzielonych pożyczkach w kapitałach.
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych oraz jednostek współzależnych	121	15	136	Korekta wyceny inwestycji w związku z ujednoczeniem polityk rachunkowości jednostek zależnych zgodnie z MSSF.
Podatek dochodowy	10	(22)	(12)	Zmiana prezentacji ujęcia podatku odroczonego liczonego na różnicach kursowych od pożyczek udzielonych zgodnie z MSSF.
Zysk za okres	202	(48)	154	

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

	PSR	Korekta	MSSF	Wyjaśnienie
	(niebadane)		(niebadane)	
Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych	-	-	-	
Przychody finansowe netto, w tym różnice kursowe	38	(28)	10	Korekta wynikająca z zastosowania waluty funkcjonalnej EUR zgodnie z wymogami MSSF oraz prezentacji różnic kursowych liczonych na udzielonych pożyczkach w kapitałach.
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych oraz jednostek współzależnych	79	6	85	Korekta wyceny inwestycji w związku z ujednoczeniem polityk rachunkowości jednostek zależnych zgodnie z MSSF.
Podatek dochodowy	9	(21)	(12)	Zmiana prezentacji ujęcia podatku odroczonego liczonego na różnicach kursowych od pożyczek udzielonych zgodnie z MSSF.
Zysk za okres	126	(43)	83	

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

11. Zastosowanie MSSF po raz pierwszy (ciąg dalszy)

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

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

Uzgodnienie rachunku przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 (w milionach PLN):

	PSR	Korekta	MSSF	Wyjaśnienie
	(niebadane)		(niebadane)	
Działalność operacyjna i różnice kursowe	5	(1)	4	Inne korekty
Działalność inwestycyjna	(255)	1	(254)	Inne korekty
Działalność finansowa	(22)		(22)	
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(272)		(272)	
Środki pieniężne na początek okresu	401		401	
Środki pieniężne na koniec okresu	129		129	

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
(w tysiącach PLN)

11. Zastosowanie MSSF po raz pierwszy (ciąg dalszy)

Uzgodnienie rachunku przepływów pieniężnych za rok zakończony 31 grudnia 2016 (w milionach PLN):

	PSR	Korekta	MSSF	Wyjaśnienie
	(niebadane)		(niebadane)	
Działalność operacyjna i różnice kursowe	(3)	(1)	(4)	Inne korekty
Działalność inwestycyjna	(27)		(27)	
Działalność finansowa	25	1	26	Inne korekty
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(5)		(5)	
Środki pieniężne na początek okresu	401		401	
Środki pieniężne na koniec okresu	395		395	

12. Zdarzenia po dacie bilansowej

Brak zdarzeń po dacie bilansowej.

13. Data publikacji

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 17 sierpnia 2017 roku.

Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, 17 Stycznia 45A sporządzonego na dzień 30 czerwca 2017 roku, na które składają się: skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2017 roku, skrócony śródroczny rachunek zysków i strat, skrócone śródroczne sprawozdanie z całkowitych dochodów, skrócone śródroczne zestawienie zmian w kapitale własnym oraz skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku oraz dodatkowe noty objaśniające („śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe”).

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

Zakres przeglądu

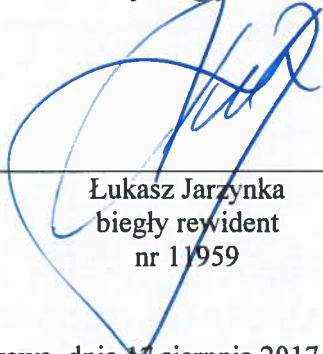
Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Rewizji Finansowej 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* wydanego przez Radę Międzynarodowych Standardów Rewizji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

Wniosek

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

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

Kluczowy Biegły Rewident



Łukasz Jarzynka
biegły rewident
nr 11959

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

Warszawa, dnia 17 sierpnia 2017 roku