

**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S. A.
ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2018 R.**

Miejsce i data publikacji: Warszawa 21 maja 2018 r.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.
W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 31 MARCA 2018 R.**

Spis treści

Punkt 1. Wprowadzenie	3
Punkt 2. Wybrane dane finansowe.....	5
Punkt . 3. Prezentacja Grupy i Spółki.....	7
Punkt 3.1. Ogólne informacje na temat Grupy	7
Punkt 3.2. Struktura organizacyjna Grupy.....	8
Punkt 3.3. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy.....	8
Punkt 4. Główne wydarzenia	8
Punkt 5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych	9
Punkt 5.1. Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne	9
Punkt 5.2. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne.....	11
Punkt 5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami	12
Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej	12
Punkt 5.4.1. Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej	12
Punkt 5.4.2. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2018 r. i 31 grudnia 2017 r.....	13
Punkt 5.5. Skonsolidowany rachunek zysków i strat.....	13
Punkt 5.5.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat.....	13
Punkt 5.5.2. Porównanie wyników finansowych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 r. z tym samym okresem roku 2017.....	15
Punkt 5.6. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych.....	17
Punkt 5.6.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.....	17
Punkt 5.6.2. Analiza przepływów pieniężnych.....	18
Punkt 5.7. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe	19
Punkt 6. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych	19
Punkt 7. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym	20
Punkt 8. Akcjonariusze posiadający, bezpośrednio lub pośrednio, istotny udział w kapitale zakładowym	20
Punkt 9. Akcje GTC w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej.....	20
Punkt 10. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe.....	21
Punkt 11. Trwające przed sądem lub organem publicznym postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych, o łącznej wartości zobowiązań lub wierzytelności co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy.....	21

Punkt 1. Wprowadzenie

Grupa GTC jest wiodącym deweloperem i inwestorem w sektorze nieruchomości komercyjnych, koncentrującym swoje działania na rynku polskim oraz czterech stolicach Europy Południowej i Wschodniej. Prowadzi działalność w Polsce, Rumunii, Chorwacji, Serbii, Bułgarii i na Węgrzech. Grupa powstała w 1994 r.

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

Od momentu powstania do dnia 31 marca 2018 r. Grupa (i) wybudowała 1,1 miliona m kw. powierzchni komercyjnej najmu brutto i ponad 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej, (ii) sprzedała ponad 500 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej oraz (iii) nabyła około 112 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych. Dodatkowo Grupa GTC poprzez swoje jednostki stowarzyszone w Czechach wybudowała i sprzedała ponad 100 tysięcy m kw. powierzchni komercyjnej i około 76 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej.

Na dzień 31 marca 2018 r. portfel nieruchomości Grupy obejmował:

- 39 ukończonych budynków komercyjnych, w tym 36 budynki biurowe i 3 centra handlowe o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 643 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 632 tysięcy m kw.;
- 5 nieruchomości w budowie, w tym 4 projekty biurowe i 1 centrum handlowe, o łącznej powierzchni najmu około 106 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 106 tysięcy m kw.;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną; oraz
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

Na dzień 31 marca 2018 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 8.335.524 zł, przy czym: (i) ukończone nieruchomości komercyjne Grupy stanowiły 86% tej wartości; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie 7%; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną – 7% oraz (iv) projekty i grunty mieszkaniowe – 1%. Na podstawie oceny Grupy około 98% portfela nieruchomości stanowią kluczowe projekty, a pozostałe 2% stanowią projekty niezwiązane z działalnością podstawową Grupy, w tym grunty przeznaczone na sprzedaż i projekty mieszkaniowe.

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

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych i na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listing) oraz wchodzi w skład indeksu mWIG40, 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, PLGTC0000243, PLGTC0000268 i PLGTC0000276; "Sprawozdanie" odnosi się do Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej przygotowanego zgodnie z art. 66 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim; „CEE” odnosi się do grupy krajów leżących w regionie Europy Środkowo-Wschodniej (tj. Polski i Węgier); „SEE” odnosi się do grupy krajów leżących w regionie Europy Południowo-Wschodniej (tj. Bułgarii, Chorwacji, Rumunii i Serbii); „NRA” „NLA”, „powierzchnia

najmu netto" odnosi się do miary powierzchni będącej podstawą dla określenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych w wycenach. Dla nieruchomości komercyjnych, powierzchnia najmu netto to cała powierzchnia nieruchomości, za którą najemcy danej nieruchomości płacą czynsz, lub przeznaczona pod wynajem. Szczegółowe zasady obliczania NRA mogą się różnić pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami ze względu na różną metodologię i standardy na poszczególnych rynkach geograficznych, w których Grupa prowadzi działalność; "GLA" lub powierzchnia najmu brutto" odnosi się do miary całkowitej powierzchni najmu powiększonej o współczynnik udziału w powierzchniach wspólnych; „Nieruchomości komercyjne” odnoszą się do nieruchomości biurowych oraz handlowych, tzn. nieruchomości, które generują przychody z czynszu; "FFO", "FFO I" to zysk przed opodatkowaniem pomniejszony o podatek dochodowy zapłacony i skorygowany o transakcje bezgotówkowe (takie jak: wartość godziwa lub wycena nieruchomości, rezerwa na płatności w formie akcji własnych, oraz niezapłacone koszty finansowe) oraz zdarzenia jednorazowe (takie jak różnice kursowe lub wynik na działalności mieszkaniowej); "EPRA NAV" to kapitały własne pomniejszone o udziały niekontrolujące i zobowiązania z tytułu podatku dochodowego związanego z wartością godziwą nieruchomości i instrumentów pochodnych; "EBITDA" to zysku pomniejszony o wynik na wartości godziwej, odsetki, podatek dochodowy, amortyzację; „PLN" lub „zł" odnosi się do waluty obowiązującej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej; „€", "EUR" lub "euro" odnosi się do wspólnej waluty Państw Członkowskich uczestniczących w Trzecim Etapie Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej Traktatu Ustanawiającego Wspólnotę Europejską, wraz z późniejszymi zmianami; "JSE odnosi się do giełdy papierów wartościowych w Johannesburgu.

Prezentacja informacji finansowych

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

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

Zastrzeżenia

Sprawozdanie to może zawierać stwierdzenia odnoszące się do przyszłych oczekiwań dotyczących działalności Grupy, jej sytuacji finansowej i wyników działalności. Można znaleźć te stwierdzenia poprzez odniesienie do słów takich jak "może", "będzie", "oczekiwać", "przewidywać", "wierzyć", "szacować" oraz podobnych, w niniejszym Sprawozdaniu. Ze swojej natury stwierdzenia wybiegające w przyszłość są przedmiotem wielu założeń, ryzyka i niepewności. W związku z tym rzeczywiste wyniki mogą się znacznie różnić od tych, które są sugerowane lub wnioskowane w wypowiedziach prognozujących. Grupa ostrzega czytelników, żeby nie polegali na takich stwierdzeniach, które są aktualne tylko na dzień niniejszego Sprawozdania. Powyższe zastrzeżenia powinny być rozpatrywane w związku z wszelkimi późniejszymi pisemnymi lub ustnymi wypowiedziami prognozującymi, które mogą zostać ogłoszone przez Grupę lub osoby występujące w jej imieniu. Grupa nie podejmuje zobowiązań do przeglądu lub potwierdzenia oczekiwań analityków lub oszacowań lub do publikacji jakichkolwiek zmian wszelkich wypowiedzi prognozujących w celu odzwierciedlenia zdarzeń lub okoliczności występujących po dacie niniejszego Sprawozdania.

W Punkcie 5 "Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych i w innych miejscach w niniejszym Sprawozdaniu oraz w Punkcie 3 "Główne czynniki ryzyka" w sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. w roku zakończonym 31 grudnia 2017r., Grupa publikuje istotne czynniki ryzyka, które mogą spowodować, że jej rzeczywiste wyniki będą się znacznie różnić od jej oczekiwań. Powyższe ostrzeżenia dotyczą wszystkich wypowiedzi opublikowanych przez Grupę lub osoby działające w imieniu Grupy. Gdy Grupa wskazuje, że zdarzenie, warunki i okoliczności mogą lub mogłyby mieć negatywny wpływ na Grupę, oznacza to wpływ na jej działalność, sytuację finansową i wyniki działalności.

Punkt 2. Wybrane dane finansowe

Poniższe tabele przedstawiają wybrane historyczne dane finansowe Grupy za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 r. i 2017 r. Historyczne informacje finansowe powinny być interpretowane w połączeniu z Punktem 5 "Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych" oraz ze niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 r. (łącznie z jego notami). Grupa prezentuje dane

finansowe zgodnie z MSSF pochodzące z niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 r.

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w Euro zostały zaczerpnięte ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 marca 2018 r. przygotowanego w Euro zgodnie z MSSF.

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

(w tys.)	Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca			
	2018 r.		2017 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowany rachunek wyników				
Przychody z tytułu wynajmu	149.913	35.855	128.806	29.788
Przychody z tytułu sprzedaży domów i gruntów	15.115	3.615	1.911	442
Koszty tytułu wynajmu	(37.659)	(9.007)	(34.359)	(7.946)
Koszty sprzedaży domów i gruntów	(12.455)	(2.979)	(1.639)	(379)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	114.914	27.484	94.719	21.905
Koszty sprzedaży	(1.986)	(475)	(1.959)	(453)
Koszty administracyjne	(5.845)	(1.398)	(11.424)	(2.642)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości nieruchomości inwestycyjnych i mieszkaniowych netto	52.749	12.534	103.064	24.424
Udział w zysku /(stracie) jednostek stowarzyszonych	-	-	796	184
Koszty finansowe netto	(29.636)	(7.088)	(28.063)	(6.490)
Zysk/(strata) netto	101.917	24.309	136.310	32.095
Rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w tys.)	0,21	0,05	0,30	0,07
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w tys.)	470.303.504	470.303.504	460.216.478	460.216.478
Skonsolidowane przepływy środków pieniężnych				
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	88.667	21.206	86.366	19.973
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(52.872)	(12.646)	(150.189)	(34.007)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	108.565	25.966	86.291	19.956
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	770.724	183.135	663.606	157.260

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	Na dzień 31 marca 2018 r.		Na dzień 31 grudnia 2017 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
	Nieruchomości inwestycyjne	7.696.934	1.828.902	7.497.539
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	556.726	132.286	580.831	139.258
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i zapasy	57.101	13.568	68.624	16.453
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	24.763	5.884	18.085	4.336
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	770.724	183.135	620.405	148.746
Pozostałe	332.329	78.966	317.961	76.233
Aktywa łącznie	9.438.577	2.242.741	9.103.445	2.182.609
Zobowiązania długoterminowe	4.575.232	1.087.141	4.388.688	1.052.216
Zobowiązania krótkoterminowe	805.556	191.411	788.847	189.131
Kapitał własny	4.057.789	964.189	3.925.910	941.262
Kapitał podstawowy	47.031	10.651	47.031	10.651

Punkt . 3. Prezentacja Grupy i Spółki

Punkt 3.1. Ogólne informacje na temat Grupy

Grupa GTC jest wiodącym deweloperem i inwestorem w sektorze nieruchomości komercyjnych, koncentrującym swoje działania na rynku polskim oraz czterech stolicach Europy Południowej i Wschodniej. Prowadzi działalność w Polsce, Rumunii, Chorwacji, Serbii, Bułgarii i na Węgrzech. Grupa powstała w 1994 r.

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

Od momentu powstania do dnia 31 marca 2018 r. Grupa (i) wybudowała 1,1 miliona m kw. powierzchni komercyjnej najmu brutto i ponad 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej, (ii) sprzedała ponad 500 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej oraz (iii) nabyła około 112 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych. Dodatkowo Grupa GTC poprzez swoje jednostki stowarzyszone w Czechach wybudowała i sprzedała ponad 100 tysięcy m kw. powierzchni komercyjnej i około 76 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej.

Na dzień 31 marca 2018 r. portfel nieruchomości Grupy obejmował:

- 39 ukończonych budynków komercyjnych, w tym 36 budynki biurowe i 3 centra handlowe o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 643 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 632 tysięcy m kw.;
- 5 nieruchomości w budowie, w tym 4 projekty biurowe i 1 centrum handlowe, o łącznej powierzchni najmu około 106 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 106 tysięcy m kw.;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną; oraz
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

Na dzień 31 marca 2018 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 8.335.524 zł, przy czym: (i) ukończone nieruchomości komercyjne Grupy stanowiły 86% tej wartości; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie 7%; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną – 7% oraz (iv) projekty i grunty mieszkaniowe – 1%. Na podstawie oceny Grupy około 98% portfela nieruchomości stanowią kluczowe projekty, a pozostałe 2% stanowią projekty niezwiązane z działalnością podstawową Grupy, w tym grunty przeznaczone na sprzedaż i projekty mieszkaniowe.

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

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych i na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listing) oraz wchodzi w skład indeksu mWIG40, Dow Jones STOXX Eastern Europe 300 Index.

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

Punkt 3.2. Struktura organizacyjna Grupy

Struktura Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre na dzień 31 marca 2018 r. jest przedstawiona w niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 r. w *Nocie 4 Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych.*

W strukturze Grupy wystąpiły następujące zmiany w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 r.:

- spółka Europort Ukraine Holdings 2 LLC została zlikwidowana.

Punkt 3.3. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółką i Grupy

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

Punkt 4. Główne wydarzenia

Następujące wydarzenia miały miejsce w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 r.:

W dniu 23 lutego 2018 r. LSREF III GTC Investments B.V. powołał Pana Oliviera Brahin na stanowisko członka rady nadzorczej Spółki ze skutkiem od 1 marca 2018 r.

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

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

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

Wydarzenia mające miejsce po 31 marca 2018 r.:

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

W kwietniu 2018 r. GTC SA podpisała przedwstępną umowę nabycia spółki bułgarskiej, będącej właścicielem centrum handlowego („Mall of Sofia”) oraz przyległego budynku biurowego w Sofii w Bułgarii. Mall of Sofia oferuje 23 700 m kw. powierzchni najmu i 10 300 m kw. powierzchni biurowej. Poziom wynajęcia powierzchni handlowej wynosi obecnie 98%, a poziomy wynajęcia biur wynosi obecnie 100%. Cena zakupu netto wyniosła 90.000 EUR. Jednocześnie Spółka zawarła umowę pożyczki z OTP BANK PLC i DSK BANK EAD. Banki sfinansują nabycie Mall of Sofia w wysokości 61.400 EUR. Zamknięcie transakcji spodziewane jest w drugim kwartale 2018 r. po spełnieniu standardowych warunków zawieszających.

W dniu 30 kwietnia 2018 r. GTC SA spłaciła 1/3 wartości nominalnej 2.942 obligacji wyemitowanych w 2012 roku, ISIN PLGTC0000144 w kwocie 98,067 zł. Była to spłata całkowita tych obligacji.

W maju 2017 r. udziałowcy Spółki podjęli uchwałę dotyczącą wypłaty dywidendy w wysokości 0,33 zł na akcję, co umożliwiło akcjonariuszom Spółki wybór pomiędzy otrzymaniem dywidendy w formie objęcia nowych akcji lub otrzymania gotówki.

Punkt 5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych

Punkt 5.1. Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

Czynniki ogólne mające wpływ na wyniki operacyjne i finansowe

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

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

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

Obniżony popyt na nieruchomości, który z jednej strony, spowodowałby spadek dynamiki sprzedaży, a z drugiej, wzrost wskaźnika powierzchni niewynajętych i niższe stopy zwrotu z wynajmowanej powierzchni, znacząco wpłynęłyby na wyniki działalności Grupy. W szczególności Grupa zostałaby zmuszona do zmiany niektórych planów inwestycyjnych. Ponadto Grupa nie mogła realizować wielu planów w krajach, w których prowadzi działalność.

Rynek nieruchomości w CEE i SEE

Większość przychodów Grupy pochodzi z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i z tytułu usług. W okresie trzech miesięcy zakończonych w dniu 31 marca 2018 r. oraz 2017 r. odpowiednio 66% i 73% przychodów Grupy pochodziło z wynajmu powierzchni, które zależą w dużym stopniu od stawek czynszu za m² i od stopy wynajęcia. Wysokość czynszu jakiego może zażądać Grupa w dużej mierze zależy od lokalizacji nieruchomości oraz od lokalnych trendów rynkowych i stanu gospodarki danego kraju. Na przychody Grupy z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych wpływa zwłaszcza oddawanie nowych powierzchni pod wynajem, zmiany wskaźnika powierzchni niewynajętej oraz możliwości Grupy w zakresie podnoszenia czynszów. Przychody z wynajmu zależą również od terminu zakończenia realizacji inwestycji budowlanych Grupy oraz od możliwości wynajęcia zrealizowanych nieruchomości po korzystnych stawkach czynszu. W okresie trzech miesięcy zakończonych w dniu 31 marca 2018 r. oraz 2017 r. odpowiednio 25% oraz 26% 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 trzech miesięcy zakończonym w dniu 31 marca 2018 r. oraz 2017 r., wynosiły odpowiednio 9% i 1% łącznych przychodów Grupy. Podaż nowych mieszkań na różnych rynkach, na których Grupa prowadzi działalność, oraz popyt na tych rynkach wpływają na ceny mieszkań. Popyt na mieszkania jest także zależny od wahań stóp procentowych, dostępności kredytów i generalnie rynku hipotecznego. Przykładowo przychody Grupy z nieruchomości mieszkaniowych spadały równomiernie przez ostatnie kilka lat ze względu na spowolnienie sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych w połączeniu ze wzrostem upustów, jakich trzeba było udzielać kupującym mieszkania Grupy w celu wsparcia sprzedaży.

Wycena nieruchomości

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

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

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

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

Grupa rozpoznała zysk z tytułu aktualizacji wartości aktywów oraz utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych w wysokości 52.749 zł (12.534 EUR) i zysk w wysokości 103.064 zł (24.424 EUR) w, odpowiednio, okresie trzech miesięcy zakończonym w dniu 31 marca 2018 r. i w dniu 31 marca 2017 r.

Wpływ zmian stopy procentowej

Zasadniczo wszystkie kredyty i pożyczki Grupy są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, zazwyczaj powiązanej ze stopą EURIBOR. Obligacje wyemitowane przez Spółkę są wyrażone w złotych i oprocentowane w powiązaniu ze stopą WIBOR. Na dzień 31 marca 2018 r. i 31 grudnia 2017 r. szacunkowo 86% i 90% wartości kredytów Grupy jest zabezpieczonych transakcjami hedgingowymi. Wzrosty stóp procentowych zazwyczaj zwiększają koszty finansowania ponoszone przez Grupę. Np. na dzień 31 grudnia 2017 r. zmiana o 50 p.p. stopy Euribor doprowadziłaby do zmiany zysku/(straty) przed opodatkowaniem o 7.217 zł (1.698 EUR).. Ponadto, w otoczeniu ekonomicznym o wystarczającym dostępie do finansowania, popyt na nieruchomości inwestycyjne zazwyczaj wzrasta, gdy stopy są niskie, co może prowadzić do wyższej wyceny istniejącego Portfela Nieruchomości Grupy. Z drugiej strony wzrost stóp procentowych zazwyczaj ma niekorzystny wpływ na wycenę nieruchomości Grupy, co może prowadzić do konieczności ujęcia straty z tytułu aktualizacji wartości lub utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych, co z kolei może mieć niekorzystny wpływ na dochody Grupy

W przeszłości stopy EURIBOR wykazywały znaczne wahania, zmieniając się z 1,343% na dzień 2 stycznia 2012 r. poprzez 0,188% na dzień 2 stycznia 2013 r. do 0,280% na dzień 3 stycznia 2014 r. 0,076% na dzień 2 stycznia 2015 r., -0,1320 na dzień 4 stycznia 2016 r., -0.3180% na dzień 2 stycznia 2017 oraz -0.328% na dzień 2 stycznia 2018 (EURIBOR dla depozytów trzymiesięcznych).

Wpływ zmian kursów walut obcych

Za okresy trzech miesięcy zakończone w dniu 31 marca 2018 r. i 31 marca 2017 r. znakomita większość przychodów i kosztów Grupy była wyrażona w euro. Jednakże kursy wymiany w stosunku do euro walut krajowych w krajach, w których Grupa prowadzi działalność stanowią istotny czynnik, ponieważ uzyskiwane kredyty mogą być denominowane albo w euro albo w walutach krajowych.

Grupa prezentuje swoje skonsolidowane sprawozdania finansowe w euro, prowadzi jednak działalność w Polsce, Rumunii, na Węgrzech, w Chorwacji, Serbii, Bułgarii i w innych krajach. Grupa uzyskuje większość swoich przychodów z czynszu

denominowanego w euro, lecz otrzymuje część swoich przychodów (włącznie z przychodami ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych) i ponosi większość swoich kosztów (włącznie ze znakomitą większością kosztów sprzedaży i kosztów administracyjnych) w walutach krajowych, a w szczególności w polskich złotych, bułgarskich lewach, chorwackich kunach, węgierskich forintach, rumuńskich lejach i serbskich dinarach. W szczególności znacząca część kosztów finansowych ponoszonych przez Grupę obejmuje: (i) oprocentowanie obligacji wyemitowanych przez Grupę w polskich złotych oraz (ii) oprocentowanie kredytu zaciągniętego przez Grupę w węgierskich forintach. Kursy wymiany walut krajowych względem euro były przedmiotem wahań w przeszłości.

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

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

Dostępność finansowania

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

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

Punkt 5.2. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

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

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

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

W lipcu 2017 r. Grupa nabyła budynek biurowy Cascade Office, w Bukareszcie, w Rumunii za łączną kwotę 14.000 zł (3.300 EUR bez zobowiązań). Biurowiec oferuje 4.200 m kw. powierzchni typu premium.

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

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

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

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

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

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

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

Punkt 5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami

Grupa nie publikowała prognoz na rok 2018.

Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej

Punkt 5.4.1. Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej

Nieruchomości inwestycyjne

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

Zasób działek mieszkaniowych

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

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

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

Aktywa przeznaczone do sprzedaży

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

Zapasy

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

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

Lokaty krótkoterminowe

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

Instrumenty pochodne

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

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

Wartość aktywów ogółem wzrosła o 335.132 zł (4%) i wynosiła 9.438.577 zł na dzień 31 marca 2018 r. Wzrost ten wynikał z działalności deweloperskiej: głównie inwestycji w Ada Mall, White House oraz Green Heart.

Aktywa

Wartość nieruchomości inwestycyjnych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną wzrosła o 175.290 zł (2%) do 8.253.660 zł na dzień 31 marca 2018 r. w porównaniu do 8.078.370 zł na dzień 31 grudnia 2017 r. głównie w wyniku inwestycji w wysokości 93.811 zł, szczególnie w modernizację oraz rozbudowę dwóch budynków Green Heart (dawne GTC Square w Belgradzie); nieruchomości w budowie: Green Heart, White House oraz Ada Mall, jak również rozpoznania 52.410 zł zysku z aktualizacji wyceny projektów w budowie. Wzrost ten został częściowo skompensowany przeniesieniem gruntów niezwiązane z działalnością podstawową Grupy do aktywów przeznaczanych na sprzedaż w kwocie 24.602 zł.

Wartość udzielonych pożyczek udziałowcowi niekontrolującemu wzrosła do 39.766 zł na dzień 31 marca 2018 r. w porównaniu do 0 zł na dzień 31 grudnia 2017 r., w wyniku udzielenia pożyczki przez spółkę zależną (Euro Structor d.o.o.), która posiada udziały Avenue Mall Zagreb swoim udziałowcom, w wyniku refinansowania kredytu Avenue Mall Zagreb w wysokości 209.100 zł (50.000 EUR).

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wzrosła o 150.319 zł (24%) do 770.724 zł na dzień 31 marca 2018 r. w porównaniu do 620.405 zł na dzień 31 grudnia 2017 r., głównie w wyniku refinansowania kredytów, sprzedaży działek oraz emisji obligacji, co zostało częściowo skomasowane przez spłatę zadłużenia i obligacji.

Pasywa

Wartość kredytów i obligacji wzrosła o 221.268 zł (5%) do 4.534.334 zł na dzień 31 marca 2018 r. w porównaniu do 4.313.066 zł na dzień 31 grudnia 2017 r. Wzrost ten wynikał z emisji obligacji korporacyjnych w wysokości 86.100 zł, refinansowania kredytu dla Avenue Mall Zagreb w wysokości 156.506 zł, oraz dodatkowego ciągnięcia kredytu w wysokości 27.923 zł dla Ada Mall. Wzrost został częściowo skompensowany spłatą obligacji w wysokości 66.818 zł oraz standardową amortyzacją kredytów.

Wartość rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wzrosła o 19.225 zł (4%) do 544.037 zł na dzień 31 marca 2018 r. w porównaniu do 524.812 zł na dzień 31 grudnia 2017 r., głównie w wyniku aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych.

Wartość zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz innych zobowiązania i rezerwy spadła 38.819 zł (18%) do 171.832 zł na dzień 31 marca 2018 r. w porównaniu do 210.651 zł na dzień 31 grudnia 2017 r., głównie w wyniku rozliczenia zobowiązań dotyczących ukończenia projektów w Polsce.

Kapitał własny

Wartość kapitałów wzrosła o 131.879 zł (3%) do 4.057.789 zł na dzień 31 marca 2018 r. w porównaniu do 3.925.910 zł na dzień 31 grudnia 2017 r. głównie w wyniku wzrostu zysków zatrzymanych o 100.865 zł, co zostało częściowo skompensowane spadkiem różnic kursowych z przeliczenia o 34.717 zł.

Punkt 5.5. Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Punkt 5.5.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat

Przychody z działalności operacyjnej

Przychody z działalności operacyjnej obejmują:

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

Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej obejmują:

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

Marża brutto na działalności operacyjnej

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

Koszty sprzedaży

Koszty sprzedaży obejmują:

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

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne obejmują:

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

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

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

Przychody/(koszty) finansowe netto

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

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

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

Opodatkowanie

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

Punkt 5.5.2. Porównanie wyników finansowych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 r. z tym samym okresem roku 2017.

Przychody z wynajmu i usług

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług wzrosły o 21.107 zł i wyniosły 149.913 zł. W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 r. Grupa zwiększyła przychody z tytułu wynajmu dzięki ukończeniu i wynajęciu budynków FortyOne III oraz Galerii Północnej, które zostały otwarte w trakcie 2017 r. Budynki te wygenerowały 24.510 zł przychodów z najmu w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 r. Dodatkowo nabyte budynki Cascade Office i Belgrade Business Centre wygenerowały 6.104 zł przychodów z najmu w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 r. W efekcie przyjętej strategii, która zakładała koncentrację działalności inwestycyjnej wyłącznie w stolicach krajów z wyłączeniem Polski, nastąpiła sprzedaż galerii handlowych Galleria Stara Zagora i Galleria Burgas oraz rozpoczęcie inwestycji w Sofii w projekt, który uzyska wyższą stopę zwrotu. Na skutek sprzedaży, przychody z wynajmu tych dwóch budynków w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 r. spadły o 8.935 zł.

Koszty usług

Koszty z tytułu usług wzrosły o 3.300 zł i wyniosły 37.659 zł za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 r. w wyniku ukończenia i nabycia budynków komercyjnych wspomnianych powyżej, które wygenerowały 8.734 zł kosztów. Wzrost kosztów z tego tytułu został częściowo skompensowany sprzedażą aktywów nie związanych z działalnością główną Grupy, które skompensowały wzrost o kwotę 2.404 zł.

Przychody/koszty ze sprzedaży domów i gruntów

Przychody ze sprzedaży domów i mieszkań wzrosły o 13.204 zł i wyniosły 15.115 zł. za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 r. i pochodziły głównie ze sprzedaży ostatniego etapu Osiedla Konstancja. Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych wzrosły o 10.816 zł i wyniósł 12.455 zł.

Zysk brutto z działalności operacyjnej

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł o 20.195 zł i wyniósł 114.914 zł za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 r. Zysk brutto z wynajmu i usług wzrósł o 17.807 zł i wyniósł 112.254 zł w porównaniu do 94.447 zł za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 r., głównie w wyniku ukończenia projektów, nabycia biurów co zostało częściowo skompensowane sprzedażą aktywów nie związanych z działalnością główną Grupy.

Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 r. wyniosła 75% w porównaniu do 73% za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 r. Zysk brutto ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 r. wzrósł o 2.388 zł i wyniósł 2.660 zł. w porównaniu do 272 zł za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 r.

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne spadły o 5.579 zł i wyniosły 5.845 zł za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 r. w porównaniu do 11.424 zł za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 r. Koszty administracyjne, po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego, wzrosły o 764 zł i wyniosły 11.535 zł za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 r. Rozpoznano przychody z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji w wysokości 5.690 zł za okres trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2018 r. (cen akcji 9,14 zł) wobec 653 zł kosztów z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 r.

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

Zysk netto z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów, utraty wartości aktywów za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 r. wyniósł 52.749 zł w porównaniu do 103.064 zł za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 r. i wynikał z rozpoznania zysku z aktualizacji wartości projektów Ada Mall, White House i Green Heart.

Pozostałe koszty netto

Pozostałe koszty netto (pomniejszone o pozostałe przychody) związane z due diligence i rozwojem oraz gruntami, wyniosły 5.088 zł za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 r. w porównaniu z kosztami netto w wysokości 458 zł w okresie trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 r.

Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych

Zysk z tytułu różnic kursowych wyniósł 443 zł za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 r. w porównaniu do straty z tytułu różnic kursowych w wysokości 16.224 zł za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 r.

Przychody finansowe

Przychody finansowe wzrosły o 80 zł i wyniosły 305 zł za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 r. wobec 225 zł za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 r.

Koszty finansowe

Koszty finansowe wzrosły o 1.653 zł i wyniosły 29.941 zł za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 r. wobec 28.288 zł za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 r. Spadek ten wynikał głównie wzrostu sumy bilansowej kredytów częściowo skompensowanego przez aktywności związane z refinansowaniem kredytów oraz ze spadku średniej efektywnej stopy procentowej dla kredytów Grupy z 3,2% w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2017 r. do poziomu 2,7% w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 r.

Udział w zyskach/(stratach) jednostek stowarzyszonych

Udział w zysku jednostek stowarzyszonych spadł do 0 zł w okresie trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 r. w porównaniu do zysku w wysokości 796 zł w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2017 r.

Zysk przed opodatkowaniem

Zysk przed opodatkowaniem w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2018 r. wyniósł 125.551 zł w porównaniu do 140.451 zł w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2017 r. głównie na skutek mniejszego zysku z aktualizacji wyceny.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 r. wyniósł 23.634 zł i zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 7.585 zł, oraz podatek odroczony w wysokości 15.984 zł.

Zysk netto

Zysk netto w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 r. wyniósł 101.917 zł w porównaniu do 136.310 zł w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2017 r. Zysk netto wynika głównie z rozpoznania zysku z aktualizacji wartości aktywów, a w szczególności wartości nieruchomości w budowie w wysokości 52.749 zł w porównaniu do 103.064 zł w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2017 r. Zysk przed opodatkowaniem, zyskiem z aktualizacji wyceny nieruchomości i rezerwą na płatności w formie akcji własnych wzrósł o 29.072 zł w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 r. w porównaniu do okresu trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2017 r.

Punkt 5.6. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Punkt 5.6.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.

Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności operacyjnej.

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

Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej.

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

Przepływy pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej.

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

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

Punkt 5.6.2. Analiza przepływów pieniężnych

Poniższa tabela przedstawia rachunek przepływów pieniężnych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 r. i 2017 r.:

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2018	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2017
PRZEPLYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej	88.667	86.366
PRZEPLYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne w budowie	(136.792)	(146.232)
Zmniejszenie stanu depozytów krótkoterminowych	43.350	-
Zwiększenia na rachunkach powierniczych na rzecz zakupu aktywów	(2.417)	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	38.742	7.515
Sprzedaż udziałów jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	5.405
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	2.475	(18.767)
Odsetki otrzymane	72	134
Splata pożyczek udzielonych jednostkom stowarzyszonym i współzależnym	1.698	1.756
Środki pieniężne netto z / (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(52.872)	(150.189)
PRZEPLYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	340.219	184.760
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(156.729)	(73.415)
Odsetki zapłacone	(26.699)	(24.349)
Pożyczka udzielona udziałowcowi niekontrolującemu	(39.274)	-
Koszty pozyskania kredytów	(3.730)	(1.890)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	(5.222)	1.185
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej	108.565	86.291
Różnice kursowe z przeliczenia	5.959	(21.630)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	150.319	838
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu/roku	620.405	662.768
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu/roku	770.724	663.606

Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej wyniosły 88.667 zł w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 r. w porównaniu do 86.366 zł w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2017 r.

Przeplwy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wyniosły 52.872 zł w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 r., w porównaniu do 150.189 zł przepływów pieniężnych wykorzystanych w działalności inwestycyjnej w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2017 r. Przeplwy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wynikały głównie z (i) inwestycji w budynki biurowe i komercyjne w budowie w wysokości 136.792 zł, co związane jest głównie z inwestycjami poniesionymi na centrum handlowe Galeria Północna (Warszawa), Ada Mall (Belgrad), Green Heart (Budapeszt) oraz White House (Budapeszt), co zostało częściowo skompensowane sprzedażą gruntów Green Dream (Bucharest) i Vassas (Budapest) w wysokości 38.742 zł.

Przeplwy pieniężne z działalności finansowej głównie składały się z wpływów z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 340.219 zł, co związane jest z kredytami na projekty w budowie w wysokości 44.588 zł, jak również wpływów z emisji obligacji korporacyjnych w wysokości 85.687 zł. Przeplwy pieniężne netto z działalności finansowej

wyniosły 108.565 zł w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 r., w porównaniu do 86.291 zł przepływów pieniężnych z działalności finansowej za okres trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2017 r. Przepływy pieniężne z działalności finansowej zostały częściowo skompensowane przez spłatę, pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 156.729 zł, co związane jest głównie ze spłatą obligacji jak również amortyzacją kredytów inwestycyjnych.

Zysk FFO wygenerowany w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 r. wyniósł 15,3 miliona euro (nie w tysiącach), a przychody wygenerowane dzięki sprzedaży nieruchomości mieszkaniowej oraz gruntów niezwiązanych z działalnością podstawową wyniosły 6,3 miliona euro (nie w tysiącach).

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 marca 2018. wyniosły 770.724 zł, w porównaniu do 663.606 zł na dzień 31 marca 2017 r. Grupa utrzymuje swoje środki pieniężne w formie lokat bankowych, głównie w walucie euro, w różnych międzynarodowych bankach.

Punkt 5.7. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

Na dzień 31 marca 2018 r. Grupa posiada środki pieniężne i ich ekwiwalenty w wysokości 770.724 zł. Grupa jest zdania, że jej stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wraz z środkami generowanymi z najmu powierzchni w budynkach należących do portfela inwestycyjnego Grupy, jak również środki pieniężne dostępne z obecnych lub przyszłych kredytów powinny być wystarczające do pokrycia bieżących potrzeb Grupy.

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

Na dzień 31 marca 2018 r. zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 4.575.232 zł, w porównaniu do 4.388.688 zł na dzień 31 grudnia 2017 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 31 marca 2018 r. wynosiło 4.534.334 zł, w porównaniu do 4.313.066 zł na dzień 31 grudnia 2017 r. Kredyty i pożyczki Grupy są denominowane głównie w euro, Inna waluta obejmuje obligacje korporacyjne denominowane w złotych oraz kredyt dla projektów denominowany w HUF.

Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) Grupy wyniósł 43% na dzień 31 marca 2018 r., w porównaniu do 42% na dzień 31 grudnia 2017 r. Strategia Grupy zakłada utrzymanie tego wskaźnika w okolicach 50%.

Na dzień 31 marca 2018 r. 86% całkowitego zadłużenia Grupy według wartości było zabezpieczone lub częściowo zabezpieczone. Wykorzystywane instrumenty pochodne obejmują swapy procentowe i collar.

Dostępność finansowania

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

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

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

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 r. Grupa nie udzieliła żadnych nowych kredytów w wysokości 10% lub więcej kapitału zakładowego Grupy

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

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 r. Grupa nie udzieliła żadnych gwarancji w wysokości 10% lub więcej kapitału zakładowego Grupy.

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

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

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

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

Akcjonariusz	Liczba akcji (nie w tys.)	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów (nie w tys.)	% głosów	Zmiana ilości posiadanych akcji od 13 listopada 2017 r. (nie w tys.)
LSREF III GTC Investments B.V. ¹	287.516.755	61,13%	287.516.755	61,13%	Bez zmiany
OFE PZU Złota Jesień	48.648.000	10,34%	48.648.000	10,34%	Bez zmiany
AVIVA OFE Aviva BZ WBK	34.413.161	7,32%	34.413.161	7,32%	Bez zmiany
Pozostali	99.725.588	21,20%	99.725.588	21,20%	Bez zmiany
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 maja 2018 r., będący dniem publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu rocznego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017 r.) w dniu 21 marca 2018 r.

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

Imię i nazwisko	Liczba akcji na dzień 21 maja 2018 r. (nie w tys.)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)	Zmiana od 21 marca 2018 r. (nie w tys.)
Thomas Kurzmann	55.000	5.500	Bez zmian
Erez Boniel	143.500	14.350	Bez zmian
Razem	198.500	19.850	

Akcje posiadane przez członków Rady Nadzorczej

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Rady Nadzorczej na dzień 21 maja 2018 r., będący dniem publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu rocznego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017 r.) w dniu 21 marca 2018 r.

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

Członek Rady Nadzorczej	Liczba akcji na dzień 21 maja 2018 r. (nie w tys.)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)	Zmiana od 21 marca 2018 r. (nie w tys.)
Alexander Hesse	0	0	Bez zmian
Olivier Brahin	0	0	Bez zmian
Philippe Couturier	0	0	Bez zmian
Jan Düdden	0	0	Bez zmian
Mariusz Grendowicz	10.158	1.016	Bez zmian
Ryszard Koper	0	0	Bez zmian
Marcin Murawski	0	0	Bez zmian
Katharina Schade	0	0	Bez zmian
Ryszard Wawryniewicz ²	0	0	Bez zmian
Razem	10.158	1.016	

W dniu 23 lutego 2018 r. LSREF III GTC Investments B.V. powołał Pana Oliviera Brahin na stanowisko członka rady nadzorczej Spółki ze skutkiem od 1 marca 2018 r.

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

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

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

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

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2018 ROKU
WRAZ Z RAPORTEM Z PRZEGLĄDU NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO
REWIDENTA**

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	31 marca 2018 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2017 <i>(badane)</i>
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	8	7.696.934	7.497.539
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	8	556.726	580.831
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	9	53.440	52.962
Inwestycje w jednostkach współzależnych		3.809	5.435
Rzeczowe aktywa trwałe		28.656	28.558
Pozostałe aktywa trwałe		375	359
		8.339.940	8.165.684
Udzielone pożyczki udziałowcowi niekontrolującemu	10	39.766	-
Aktywa trwałe razem		8.379.706	8.165.684
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	12	24.763	18.085
Aktywa obrotowe			
Zapasy	9	3.661	15.662
Należności		25.836	18.214
Naliczone przychody		3.030	4.559
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków	13	25.360	27.603
Należności z tytułu podatku dochodowego		3.055	2.582
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		13.093	7.370
Rachunek powierniczy		5.703	3.241
Depozyty krótkoterminowe	11	183.646	220.040
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		770.724	620.405
		1.034.108	919.676
AKTYWA RAZEM		9.438.577	9.103.445

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

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	31 marca 2018 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2017 <i>(badane)</i>
PASYWA			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	17	47.031	47.031
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		2.320.299	2.320.299
Kapitał zapasowy		(154.854)	(154.854)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(13.588)	(8.671)
Różnice kursowe z przeliczenia		492.526	457.809
Zyski zatrzymane		1.347.534	1.246.669
		4.038.948	3.908.283
Udziały niekontrolujące	10	18.841	17.627
Kapitał własny razem		4.057.789	3.925.910
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	15	3.953.414	3.785.943
Depozyty od najemców		37.851	37.371
Inne zobowiązania długoterminowe		10.946	10.932
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych		18.450	23.958
Instrumenty pochodne		10.534	5.672
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		544.037	524.812
		4.575.232	4.388.688
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy	14	171.832	210.651
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	15	580.920	527.123
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		13.370	6.323
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		9.006	7.687
Instrumenty pochodne		9.701	8.488
Otrzymane zaliczki	7	20.727	28.575
		805.556	788.847
PASYWA RAZEM		9.438.577	9.103.445

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

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 <i>(niebadane)</i>
Przychody z tytułu wynajmu		108.625	95.441
Przychody z tytułu usług		41.288	33.365
Przychody z tytułu sprzedaży domów i gruntów		15.115	1.911
Koszty usług		(37.659)	(34.359)
Koszty sprzedaży domów i gruntów		(12.455)	(1.639)
Zysk brutto z działalności operacyjnej		114.914	94.719
Koszty sprzedaży		(1.986)	(1.959)
Koszty administracyjne	6	(5.845)	(11.424)
Zysk/(Strata) z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	8	52.749	103.064
Pozostałe przychody		682	1.496
Pozostałe koszty		(5.770)	(1.954)
Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych		154.744	183.942
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto		443	(16.224)
Przychody finansowe		305	225
Koszty finansowe		(29.941)	(28.288)
Udział w stracie jednostek stowarzyszonych oraz jednostek współzależnych		-	796
Zysk przed opodatkowaniem		125.551	140.451
Podatek dochodowy	16	(23.634)	(4.141)
Zysk za okres		101.917	136.310
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		100.865	136.671
Akcjonariuszom niekontrolującym		1.052	(361)
Zysk na jedną akcję (w PLN)	18	0,21	0,30

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

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 <i>(niebadane)</i>
Zysk za okres	101.917	136.310
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	(6.150)	346
Podatek dochodowy	1.233	(65)
Zysk/(strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających	(4.917)	281
Różnice kursowe z przeliczenia transakcji zagranicznych	34.879	(161.442)
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	29.962	(161.161)
Całkowity zysk/(strata) za okres	131.879	(24.851)
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	130.435	(23.902)
Akcjonariuszom niekontrolującym	1.444	(949)

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

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem kapitał własny
Saldo na 1 stycznia 2018 roku	47.031	2.320.299	(154.854)	(8.671)	457.809	1.246.669	3.908.283	17.627	3.925.910
Inne całkowite dochody	-	-	-	(4.917)	34.717	-	29.800	162	29.962
Zysk/(strata) za okres zakończony 31 marca 2018 roku	-	-	-	-	-	100.865	100.865	1.052	101.917
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	(4.917)	34.717	100.865	130.665	1.214	131.879
Saldo na 31 marca 2018 roku (niebadane)	47.031	2.320.299	(154.854)	(13.588)	492.526	1.347.534	4.038.948	18.841	4.057.789

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem kapitał własny
Saldo na 1 stycznia 2017 roku	46.022	2.231.433	(153.332)	(14 061)	665.806	707.732	3.483.600	12.790	3.496.390
Inne całkowite dochody	-	-	-	281	(160.854)	-	(160.573)	(588)	(161.161)
Zysk/(strata) za okres zakończony 31 marca 2017 roku	-	-	-	-	-	136.671	136.671	(361)	136.310
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	281	(160.854)	136.671	(23.902)	(949)	(24.851)
Nabycie udziałów niekontrolujących	-	-	(1.522)	-	-	-	(1.522)	-	(1.522)
Saldo na 31 marca 2017 roku (niebadane)	46.022	2.231.433	(154.854)	(13.780)	504.952	844.403	3.458.176	11.841	3.470.017

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

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 <i>(niebadane)</i>
PRZEPLŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Zysk przed opodatkowaniem	125.551	140.451
Korekty o pozycje:		
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów/ utraty wartości aktywów	(52.749)	(103.064)
Udział w stracie (zysku) jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	(796)
Strata / (zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	(443)	16.224
Przychody finansowe	(305)	(225)
Koszty finansowe	29.941	28.288
Koszty z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji	(5.686)	653
Amortyzacja	584	722
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	96.893	82.253
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(11.481)	(12.743)
Zmiana stanu zapasów	12.062	(1.799)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	(8.053)	12.402
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	6.687	3.494
Zmiana depozytów od najemców	142	7.018
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	96.250	90.625
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(7.583)	(4.259)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	88.667	86.366
PRZEPLŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne w budowie	(136.792)	(146.232)
Zmniejszenie stanu depozytów krótkoterminowych	43.350	-
Zwiększenia na rachunkach powierniczych na rzecz zakupu aktywów	(2.417)	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	38.742	7.515
Sprzedaż udziałów jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	5.405
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	2.475	(18.767)
Odsetki otrzymane	72	134
Splata pożyczek udzielonych jednostkom stowarzyszonym i współzależnym	1.698	1.756
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(52.872)	(150.189)

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	340.219	184.760
Spłata pożyczek i kredytów długoterminowych	(156.729)	(73.415)
Odsetki zapłacone	(26.699)	(24.349)
Pożyczka udzielona udziałowcowi niekontrolującemu	10 (39.274)	-
Koszty pozyskania kredytów	(3.730)	(1.890)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	(5.222)	1.185
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	108.565	86.291
Różnice kursowe z przeliczenia	5.959	(21.630)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	150.319	838
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	620.405	662.768
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	770.724	663.606

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

1. Podstawowa działalność

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

Głównym akcjonariuszem Spółki na dzień 31 marca 2018 roku jest LSREF III GTC Investments B.V. („LSREF III”), zależna od Lone Star, firma globalna prywatnego kapitału, która jest w posiadaniu 287.516.755 akcji stanowiących 61,13% kapitału akcyjnego Spółki.

Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym:

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

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończone 31 marca 2018 roku zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” zatwierdzonym przez UE.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości, MSSF różnią się od MSSF przyjętych przez Unię Europejską. Grupa jest świadoma faktu, że MSSF 16 który ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku, został już zatwierdzony przez Unię Europejską. Grupa obecnie jest w trakcie analizy ilościowego i jakościowego wpływu na Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku opublikowanym dnia 21 marca 2018 roku. Śródroczny wynik finansowy nie jest wyznacznikiem dla określenia wyniku finansowego Grupy za cały rok obrotowy.

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

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

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

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

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

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

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

- MSSF 15 *Przychody z umów z klientami*, został opublikowany w maju 2014 roku, a następnie zmieniony w kwietniu 2016 roku i wprowadza pięciostopniowy model ujmowania przychodów z umów z klientami. Standard zastąpił MSR 18 *Przychody*, MSR 11 *Umowy o usługę budowlaną* oraz szereg interpretacji związanych z przychodami. Zgodnie z MSSF 15 przychody są ujmowane w kwocie, która odzwierciedla wynagrodzenie, do którego jednostka spodziewa się mieć prawo w zamian za przekazanie towarów lub usług klientowi. Grupa nie odnotowała istotnego wpływu przyjęcia MSSF 15 na sprawozdanie finansowe. Jednak MSSF 15 nie wpłynął na ujęcie przychodów z tytułu leasingu, ponieważ jest to nadal przedmiotem MSR 17 Leasing.
- MSSF 9 *Instrumenty Finansowe*, w lipcu 2014 roku Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała ostateczną wersję Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej 9 Instrumenty Finansowe („IFRS 9”). IFRS 9 obejmuje wszystkie trzy aspekty rachunkowości instrumentów finansowych: klasyfikację i wycenę, utratę wartości i rachunkowość zabezpieczeń. Grupa przeprowadziła ocenę wpływu wdrożenia MSSF 9 na zasady (politykę) rachunkowości stosowane przez Grupę w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych. Grupa przyjęła nowy standard w wymaganym terminie wejścia w życie i nie zmieniła informacji porównawczej. Grupa nie odnotowała istotnego wpływu na sprawozdanie z sytuacji finansowej i kapitał własny Grupy.
- Zmiany do MSSF 4 *Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe łącznie z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano 12 września 2016 roku),
- Wyjaśnienia do MSSF 15 *Przychody z umów z klientami* (opublikowano dnia 12 kwietnia 2016 roku),
- Zmiany do MSSF 2 *Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji* (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku),
- Zmiany do MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach będące częścią Zmian rocznych wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku),
- Zmiany do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy będące częścią Zmian rocznych wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku),

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

- KIMSF 22 *Transakcje w walucie obcej i zaliczki* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku),
- Zmiany do MSR 40 *Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku),

Standardy opublikowane, które nie weszły jeszcze w życie

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

4. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

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

Spółki zależne

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 marca 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
GTC Konstancja Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Korona S.A.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Poznań Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Aeropark Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Wrocław Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Satellite Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Neptune Gdansk Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Sterlinga Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Karkonoska Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Ortal Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Diego Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Francuska Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC UBP Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Pixel Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Moderna Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Management sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Corius sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Światowida sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Glorine investments sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Glorine investments Sp. z o.o. s.k.a.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Galeria CTWA Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Artico Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Julesberg Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Jowett Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd. ("GTC Hungary")	GTC S.A.	Węgry	100%	100%
GTC Duna Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Vaci Ut 81-85 Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Riverside Apartmanok Kft. ("Riverside") (1)	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point I. Kft. ("Centre Point I")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point II. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral I.Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral II Hungary. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
River Loft Apartmanok Ltd. (1)	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
SASAD Resort Kft. ("Sasad")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Albertfalva Üzletközpont Kft. ("formerly Szeremi Gate")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Metro Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Kompakt Land Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC White House Kft. ("formerly GTC Renaissance Plaza Kft.")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
VRK Tower Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Amarantan Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Real Estate Vinohrady s.r.o. (1)	GTC S.A.	Słowacja	100%	100%

(1) W stanie likwidacji

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

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

Spółki zależne

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 marca 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
GTC Nekretnine Zagreb d.o.o. ("GTC Zagreb")	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
Euro Structor d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	70%	70%
Marlera Golf LD d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	80%	80%
Nova Istra Idaeus d.o.o.	Marlera Golf LD d.o.o.	Chorwacja	80%	80%
GTC Matrix d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
Towers International Property S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Galleria Shopping Center S.R.L. (formerly "International Hotel and Tourism S.R.L.")	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
BCG Investment B.V.	GTC S.A.	Holandia	100%	100%
Green Dream S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Aurora Business Complex S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	71.5%	71.5%
Bucharest City Gate B.V. ("BCG")	GTC S.A.	Holandia	100%	100%
Cascade Building S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate Bucharest S.R.L.	BCG	Rumunia	100%	100%
Mablethompe Investitii S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Venus Commercial Center S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Beaufort Invest S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Fajos S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate S.R.L.	BCG	Rumunia	100%	100%
City Rose Park SRL (previously Complexul Residential Colentina S.R.L.)	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Operetico Enterprises Ltd.	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%

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

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

Spółki zależne

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 marca 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
GTC Business Park EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
NRL EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Advance Business Center EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GTC Yuzhen Park EAD ("GTC Yuzhen")	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GTC Medj Razvoj Nekretnina d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
GTC Business Park d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Commercial and Residential Ventures d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Demo Invest d.o.o. Novi Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Atlas Centar d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Commercial Development d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Glamp d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
GTC BBC d.o.o	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC S.A.	Cypr	100%	100%
Europort Ukraine Holdings 1 LLC	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%
Europort Ukraine Holdings 2 LLC (1)	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	-	100%
Europort Ukraine LL	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%
Europort Project Ukraine 1 LLC	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

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

(1) Zlikwidowane

(2) W trakcie likwidacji

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

5. Analiza segmentowa

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

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

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

PozostałePoniższa tabela przedstawia analizę segmentową przychodów i kosztów z tytułu wynajmu za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku oraz 31 marca 2017 roku:

Portfolio	31 marca 2018 roku			31 marca 2017 roku		
	Przychody	Koszty	Marża brutto	Przychody	Koszty	Marża brutto
Polska	93.565	(33.464)	60.101	57.129	(16.427)	40.702
Belgrad	20.027	(4.700)	15.327	13.945	(3.585)	10.360
Budapeszt	22.143	(4.708)	17.435	22.265	(5.816)	16.449
Bukareszt	17.887	(3.558)	14.329	16.864	(3.619)	13.245
Zagrzeb	11.406	(3.684)	7.722	11.273	(3.732)	7.541
Bułgaria	-	-	-	9.241	(2.819)	6.422
Razem	165.028	(50.114)	114.914	130.717	(35.998)	94.719

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

5. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)

Analiza segmentowa aktywów i pasywów na dzień 31 marca 2018 roku została przedstawiona w tabeli poniżej:

	Nieruchomości	Środki pieniężne i depozyty	Inne	Aktywa razem	Kredyty i obligacje	Rezerwa z tytułu podatku odroczo- nego	Inne	Pasywa razem
Polska	4.238.927	337.703	54.159	4.630.789	2.222.143	294.692	118.793	2.635.628
Belgrad	1.232.017	40.587	10.277	1.282.881	361.026	69.276	42.590	472.892
Budapeszt	1.287.910	70.623	18.387	1.376.920	484.327	41.037	38.617	563.981
Bukareszt	921.539	48.941	19.414	989.894	474.146	50.561	27.149	551.856
Zagrzeb	520.772	20.521	43.592	584.885	208.321	67.807	12.041	288.169
Bułgaria	87.011	7.386	3.308	97.705	-	-	6.498	6.498
Inne	20.832	219	16.851	37.902	-	-	4.844	4.844
Nieprzydzielone	-	428.390	9.211	437.601	814.951	20.664	21.303	856.918
	8.309.008	954.370	175.199	9.438.577	4.564.914	544.037	271.835	5.380.786

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

	Nieruchomości	Środki pieniężne i depozyty	Inne	Aktywa razem	Kredyty i obligacje	Rezerwa z tytułu podatku odroczo-nego	Inne	Pasywa razem
Polska	4.228.634	349.088	31.486	4.609.208	2.208.663	293.677	166.296	2.668.636
Belgrad	1.152.078	31.090	8.917	1.192.085	309.026	60.240	55.594	424.860
Budapeszt	1.245.318	59.652	12.087	1.317.057	482.894	38.606	29.342	550.842
Bukareszt	933.694	48.975	8.363	991.032	472.396	49.400	32.149	553.945
Zagrzeb	508.558	17.013	5.022	530.593	53.433	67.064	19.261	139.758
Bułgaria	79.364	1.114	3.041	83.519	-	-	1.397	1.397
Inne	37.571	154	25	37.750	-	-	4.926	4.926
Nieprzydzielone	-	333.359	8.842	342.201	786.654	15.825	30.692	833.171
	8.185.217	840.445	77.783	9.103.445	4.313.066	524.812	339.657	5.177.535

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

6. Koszty administracyjne

Koszty administracyjne za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 r. oraz 31 marca 2018 r. obejmują następujące kwoty:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 <i>(niebadane)</i>
Koszty administracyjne	11.535	10.771
Koszty (przychody) z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji	(5.690)	653
	5.845	11.424

7. Otrzymane zaliczki

Otrzymane zaliczki składają się z następujących pozycji:

	31 marca 2018 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2017 <i>(badane)</i>
Sprzedaż jednostek mieszkalnych w ramach projektu	370	7.374
Sprzedaż gruntów pod nieruchomości inwestycyjne	12.722	12.692
Przychody z tytułu wynajmu otrzymane z góry	7.635	8.509
	20.727	28.575

8. Nieruchomości inwestycyjne

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

Na saldo inwestycji w nieruchomości składają się następujące kategorie:

	31 marca 2018 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2017 <i>(badane)</i>
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	7.131.602	6.878.577
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	565.332	618.962
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	556.726	580.831
Razem	8.253.660	8.078.370

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

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

	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2017 roku	4.249.916	2.849.166	7.099.082
Reklasyfikacja poziomu hierarchii	1.525.072	(1.525.072)	-
Skapitalizowane wydatki	85.625	619.387	705.012
Zakup ukończonych budynków	-	156.922	156.922
Zakup działek	-	121.452	121.452
Zakup jednostek zależnych posiadających grunty	40.741	53.220	93.961
Aktualizacja wartości godziwej / trwała utrata wartości	143.796	487.189	630.985
Sprzedaż gruntu	-	(7.353)	(7.353)
Klasyfikacja jako aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	(18.461)	(18.461)
Sprzedaż jednostek zależnych	-	(263.971)	(263.971)
Klasyfikacja jako aktywa trwałe	(4.317)	-	(4.317)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(279.611)	(155.331)	(434.942)
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2017 roku	5.761.222	2.317.148	8.078.370
Skapitalizowane wydatki	8.546	85.265	93.811
Aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	(5.147)	57.557	52.410
Sprzedaż gruntów	-	(19.823)	(19.823)
Przeklasyfikowane do pozycji „aktywa przeznaczone do sprzedaży”	-	(24.602)	(24.602)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	51.959	21.535	73.494
Wartość bilansowa na 31 marca 2018 roku	5.816.580	2.437.080	8.253.660

Aktualizacja wartości godziwej oraz utrata wartości kształtowały się następująco:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 <i>(niebadane)</i>
Aktualizacja wartości godziwej ukończonych aktywów	(6.422)	34.227
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie	48.116	72.935
Aktualizacja wartości aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	(8.368)
Odwrócenia utraty wartości/ (utrata wartości) nieruchomości inwestycyjnych w budowie w cenie nabycia	11.055	4.270
Razem	52.749	103.064

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Założenia użyte przy wycenach ukończonych aktywów na dzień 31 marca 2018 roku (niebadane) przedstawiono poniżej:

Kraj	Wartość księgowa	GLA w tysiącach	Poziom wynajęcia	Aktualna stawka czynszu	ERV	Poziom wartości godziwej
	PLN tys.	mkw	%	PLN/mkw	PLN/mkw	
Polska (handlowy)	2.216.617	113	93%	87,4	91,1	2
Polska (biurowy)	1.812.197	212	89%	59,8	58,5	2
Belgrad (biurowy)	874.025	98	93%	68,2	67,3	3
Budapeszt (biurowy)	963.970	119	99%	50,6	55,6	2
Bukareszt (biurowy)	823.797	67	96%	77,4	74,4	2
Zagrzeb (handlowy)	440.996	34	99%	87,0	87,0	2
Razem	7.131.602	643	93%	67,7	68,2	

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

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

Informacje dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 31 marca 2018 roku (niebadane) zostały zaprezentowane poniżej:

	Wartość księgowa	Szacowana powierzchnia (GLA)
	PLN tys.	Mkw
Belgrad (Ada, GreenHeart(*))	331.588	58
Budapeszt (White House)	174.653	22
Sofia (ABC I)	42.678	16
Zagrzeb (Matrix)	16.413	10
Razem	565.332	106

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

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

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

Informacje dotyczące wyceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną na dzień 31 marca 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku przedstawiono poniżej:

	31 marca 2018	31 grudnia 2017
	<i>(niebadane)</i>	<i>(badane)</i>
Polska	140.547	138.122
Serbia	22.957	22.748
Węgry	113.937	111.242
Rumunia	47.400	46.681
Bułgaria	27.002	26.619
Chorwacja	61.347	59.560
Razem	413.190	404.972

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

	31 marca 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
	<i>(niebadane)</i>	<i>(badane)</i>
Polska	75.669	74.993
Węgry	35.351	35.036
Rumunia	16.135	41.046
Bułgaria	7.575	15.808
Ukraina	8.806	8.976
Razem	143.536	175.859
Łączna suma	556.726	580.831

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

9. Zapasy i grunty przeznaczone pod budowę mieszkaniową

Zmiany stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod budowę mieszkaniową w okresie zakończonym 31 marca 2018 roku (niebadany) kształtował się następująco:

	Zapasy	Grunty pod budowę mieszkaniową	Razem
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2017 roku	23.691	60.879	84.570
Koszty budowy	12.411	-	12.411
Odpis z tytułu trwałej utraty wartości	-	(4.526)	(4.526)
Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych	(19.223)	-	(19.223)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(1.217)	(3.391)	(4.608)
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2017 roku	15.662	52.962	68.624
Koszty budowy	393	-	393
Odpis z tytułu trwałej utraty wartości	-	-	-
Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych	(12.455)	-	(12.455)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	61	478	539
Wartość bilansowa na 31 marca 2018 roku	3.661	53.440	57.101

10. Udział mniejszościowy

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

Podsumowana informacja finansowa istotnych udziałów mniejszościowych na dzień 31 marca 2018 roku (niebadane) została przedstawiona poniżej:

	Avenue Mall	Pozostałe projekty	Razem
NCI w kapitale	93.982	(75.141)	18.841
Pożyczki otrzymane od NCI	-	40.225	40.225
Pożyczki udzielone NCI	(39.766)	-	(39.766)
Razem na 31 marca 2018	54.216	(34.916)	19.300
Udział NCI w zysku (stracie)	1.731	(679)	1.052

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

11. Depozyty krótkoterminowe

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

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 r. kwota 43,5 mln PLN (10,4 mln EUR) została zapłacona w związku ze zobowiązaniami umownymi w galerii handlowej Galeria Północ.

12. Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 31 marca 2018 roku aktywa przeznaczone do sprzedaży składały się z działki w Bułgarii (Burgas) oraz części działki w Rumunii (Petricani).

13. VAT i inne należności z tytułu podatków

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

14. Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania

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

Saldo na dzień 1 stycznia 2017	(162.533)
Obciążenia związane z działalnością inwestycyjną	(60.888)
Obciążenia związane ze sprzedażą spółek zależnych	5.505
Obciążenia związane z działalnością operacyjną	(2.176)
Obciążenia związane z działalnością finansową	(1.052)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	10.493
Saldo na dzień 31 grudnia 2017	(210.651)
Obciążenia związane z działalnością inwestycyjną	40.661
Obciążenia związane ze sprzedażą spółek zależnych	-
Obciążenia związane z działalnością operacyjną	234
Obciążenia związane z działalnością finansową	(439)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(1.637)
Saldo na dzień 31 marca 2018	(171.832)

Na dzień 31 marca 2018 r. kwota 130,5 mln PLN zobowiązań i rezerw z tytułu dostaw i usług handlowych dotyczy zobowiązań z tytułu działalności inwestycyjnej. Planuje się, że środki te będą finansowane głównie przez kredyty długoterminowe (na dzień 31 grudnia 2017 r. wyniosły 171,0 mln PLN).

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

15. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje

	31 marca 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Obligacje seria 2017-2018	100.440	99.034
Obligacje seria 2018-2019	133.771	203.841
Obligacje seria 1019	122.993	120.785
Schuldschein seria 1219	63.729	62.660
Obligacje seria 0320	77.857	77.891
Obligacje seria 0620	170.192	167.128
Obligacje seria 1220	42.944	42.197
Obligacje seria 0321	86.480	-
Kredyt OTP (GTC)	16.544	19.678
Kredyt WBK (Globis Poznań)	65.038	64.978
Kredyt WBK (Korona Business Park)	192.762	192.516
Kredyt PKO BP (Pixel)	88.736	88.657
Kredyt Pekao (Globis Wrocław)	96.354	96.377
Kredyt ING (Nothus and Zephirus)	83.253	84.069
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	46.197	46.147
Kredyt Pekao (Sterlinga)	69.781	69.717
Kredyt Pekao (Neptun)	87.991	87.906
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	836.035	833.780
Kredyt mBank (Artico)	55.582	54.180
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	380.061	380.286
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	125.573	125.427
Kredyt ING (Francuska)	94.784	94.508
Kredyt OTP (Centre Point)	183.284	183.732
Kredyt CIB (Metro)	68.851	69.333
Kredyt Erste (Spiral)	102.540	103.401
Kredyt Erste (White House)	20.458	20.091
Kredyt OTP (Duna)	109.194	109.457
Kredyt Erste (GTC House)	51.781	52.132
Kredyt Erste (19 Avenue)	95.718	95.839
Kredyt Intesa Bank (Green Heart)	71.481	54.743
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	113.579	113.832
Kredyt Intesa Bank (Ada)	28.466	-
Kredyt Erste (Citygate)	338.549	338.665
Kredyt Transilvania (Cascade)	20.167	20.237
Kredyt Alpha Bank (Premium)	75.206	75.602
Kredyt MKB i Zagrebecka Banka (Avenue Mall)	208.321	51.352
Pożyczki od udziałowców niekontrolujących w spółkach zależnych i od jednostek współzależnych	40.225	41.642
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(30.583)	(28.754)
	4.534.334	4.313.066

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

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

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

	31 marca 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Krótkoterminowa część:		
Obligacje seria 2017-2018	100.440	99.034
Obligacje seria 2018-2019	133.771	137.173
Obligacje seria 1019	1.877	751
Schuldschein seria 1219	601	96
Obligacje seria 0320	8	738
Obligacje seria 0620	1.852	292
Obligacje seria 1220	421	54
Obligacje seria 0321	231	-
Kredyt OTP (GTC)	13.236	13.117
Kredyt WBK (Globis Poznań)	65.038	2.064
Kredyt WBK (Korona Business Park)	5.871	5.843
Kredyt PKO BP (Pixel)	2.849	2.832
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	3.914	3.887
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	14.763	14.581
Kredyt Pekao (Globis Wrocław)	96.354	96.377
Kredyt ING (Nothus and Zephirus)	43.979	45.146
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	1.440	1.431
Kredyt Pekao (Sterlinga)	2.209	2.198
Kredyt Pekao (Neptun)	2.786	2.774
Kredyt mBank (Artico)	590	-
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	21.042	20.855
Kredyt ING (Francuska)	2.273	2.260
Kredyt OTP (Centre Point)	8.480	8.379
Kredyt Erste (White House)	691	501
Kredyt OTP (Duna)	5.055	4.993
Kredyt CIB (Metro)	4.545	4.455
Kredyt Erste (Spiral)	6.266	5.823
Kredyt Erste (GTC House)	3.286	3.257
Kredyt Erste (19 Avenue)	3.931	3.896
Kredyt Intesa Bank (Green Heart)	1.502	2.920
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	5.210	5.076
Kredyt Transilvania (Cascade)	8.417	1.001
Kredyt MKB i Zagrzebska Banka (Avenue Mall)	1.010	18.577
Kredyt Erste (City Gate)	12.668	12.467
Kredyt Alpha Bank (Premium)	4.314	4.275
	580.920	527.123

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

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

	31 marca 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Długoterminowa część:		
Obligacje seria 2018-2019	-	66.668
Obligacje seria 1019	121.116	120.034
Schuldschein seria 1219	63.128	62.564
Obligacje seria 0320	77.849	77.153
Obligacje seria 0620	168.340	166.836
Obligacje seria 1220	42.523	42.143
Obligacje seria 0321	86.249	-
Kredyt OTP (GTC)	3.308	6.561
Kredyt WBK (Globis Poznań)	-	62.914
Kredyt WBK (Korona Business Park)	186.891	186.673
Kredyt PKO BP (Pixel)	85.887	85.825
Kredyt ING (Nothus and Zephirus)	39.274	38.923
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	44.757	44.716
Kredyt Pekao (Neptun)	85.205	85.132
Kredyt Pekao (Sterlinga)	67.572	67.519
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	814.993	812.925
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	365.298	365.705
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	121.659	121.540
Kredyt mBank (Artico)	54.992	54.180
Kredyt ING (Francuska)	92.511	92.248
Kredyt OTP (Centre Point)	174.804	175.353
Kredyt OTP (Duna)	104.139	104.464
Kredyt CIB (Metro)	64.306	64.878
Kredyt Erste (Spiral)	96.274	97.578
Kredyt Erste (White House)	19.767	19.590
Kredyt Erste (GTC House)	48.495	48.875
Kredyt Erste (19 Avenue)	91.787	91.943
Kredyt Intesa Bank (Green Heart)	69.979	51.823
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	108.369	108.756
Kredyt Intesa Bank (Ada)	28.466	-
Kredyt Erste (City Gate)	325.881	326.198
Kredyt Alpha Bank (Premium)	70.892	71.327
Kredyt Transilvania (Cascade)	19.157	19.236
Kredyt MKB i Zagrebecka Banka (Avenue Mall)	199.904	32.775
Pożyczki od udziałów niekontrolujących w spółkach zależnych i od jednostek współzależnych	40.225	41.642
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(30.583)	(28.754)
	3.953.414	3.785.943

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

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

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

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

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

	31 marca 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Pierwszy rok	686	626
Drugi rok	1.035	655
Trzeci rok	652	1.001
Czwarty rok	711	776
Piąty rok	513	275
Kolejne okresy	1.343	1.393
	<u><u>4.940</u></u>	<u><u>4.726</u></u>

16. Podatki

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

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

17. Kapitał własny i rezerwy

Akcjonariusze posiadający na dzień 31 marca 2018 roku powyżej 5% wszystkich akcji to:

- LSREF III
- OFE PZU
- OFE AVIVA 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.

Cena wykonania (PLN)	Zablokowane	Nabyte	Liczba wyemitowanych akcji
9,67	105.000		105.000
7,73	100.000	50.000	150.000
6,82	3.876.400	4.044.800	7.921.200
Razem	4.081.400	4.094.800	8.176.200

Na dzień 31 marca 2018 roku wyemitowane akcje fantomowe prezentowały się następująco:

Data wykonania	Cena wykonania (in PLN)	Liczba wyemitowanych akcji
30/06/2019	6,82	1.894.400
31/12/2020	7,73	150.000
30/06/2021	6,82	1.275.200
15/08/2021	6,82	3.036.000
31/12/2021	6,82	1.412.000
31/12/2021	9,73	105.000
30/06/2022	6,82	303.600
Razem		8.176.200

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

18. Zysk na jedną akcję

Podstawowy zysk na jedną akcję przedstawiał się następująco:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Zysk / (strata) netto przypisana akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	100.589.000	663.195.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	470.303.504	460.216.478
Zysk/(strata) na jedną akcję (PLN)	0,21	0,30

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

19. Zdarzenia po dacie bilansowej

W kwietniu 2018 r. Spółka podpisała przedwstępną umowę nabycia spółki bułgarskiej, będącej właścicielem centrum handlowego („Mall of Sofia”) oraz sąsiedniego budynku biurowego w Sofii w Bułgarii.

Mall of Sofia oferuje 23 700 m² powierzchni najmu i 10 300 m² powierzchni biurowej. Poziom wynajęcia powierzchni handlowej wynosi obecnie 98%, a poziom wynajęcia biur wynosi obecnie 100%.

Cena zakupu netto wyniosła 90 milionów EUR. Jednocześnie Spółka zawarła umowę pożyczki z OTP BANK PLC i DSK BANK EAD. Banki sfinansują nabycie Mall of Sofia w wysokości 61,4 mln EUR.

Zamknięcie transakcji spodziewane jest w drugim kwartale 2018 roku po spełnieniu standardowych warunków zawieszających.

20. Data publikacji

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 17 maja 2018 roku.

**Raport niezależnego biegłego rewidenta
z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 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 31 marca 2018 roku, na które składają się: śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 marca 2018 roku, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 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.

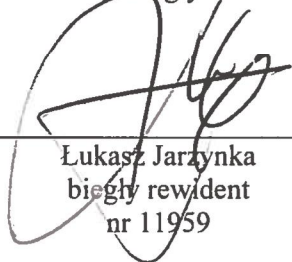
Wniosek

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.

W dniu 17 maja 2018 roku wydaliśmy również raport z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. za analogiczny okres, sporządzonego zgodnie z 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

Warszawa, dnia 17 maja 2018 roku

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY
DNIA 31 MARCA 2018 ROKU
WRAZ Z RAPORTEM Z PRZEGLĄDU NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA**

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	31 marca 2018 (niebadane)	31 grudnia 2017 (badane)
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	6	4.611.939	4.463.347
Rzeczowe aktywa trwałe		1.637	1.743
		4.613.576	4.465.090
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe		6.864	2.311
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		703	538
Depozyty krótkoterminowe		3.539	3.278
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		424.856	330.081
		435.962	336.208
AKTYWA RAZEM		5.049.538	4.801.298

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

PASYWA	Nota	31 marca 2018 (niebadane)	31 grudnia 2017 (badane)
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	9	47.031	47.031
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		2.320.299	2.320.299
Inne kapitały rezerwowe		(154.854)	(154.854)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(13.588)	(8.671)
Różnice kursowe z przeliczenia		492.526	457.809
Zyski zatrzymane		1.347.534	1.246.669
Kapitał własny razem		4.038.948	3.908.283
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	7	709.259	595.246
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych		18.450	23.958
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8	20.664	15.823
		748.373	635.027
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy		8.850	5.748
Zobowiązania z tytułu podatku VAT		930	989
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	7	252.437	251.251
		262.217	257.988
PASYWA RAZEM		5.049.538	4.801.298

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 (niebadane)
Przychody z tytułu zarządzania		5.310	4.804
Koszty z tytułu zarządzania		(2.638)	(1.844)
Zysk brutto z działalności operacyjnej		2.672	2.960
Koszty sprzedaży		(686)	(1.052)
Koszty administracyjne	5	2.245	(3.010)
Pozostałe przychody		13	35
Pozostałe koszty	11	(4.946)	(614)
Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych		(702)	(1.681)
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych netto		(8.626)	22.932
Przychody finansowe		22.645	29.841
Koszty finansowe		(11.000)	(10.804)
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych oraz jednostek współzależnych	6	103.737	82.284
Zysk przed opodatkowaniem		106.054	122.572
Podatek dochodowy	8	(5.189)	14.099
Zysk/(strata) za okres		100.865	136.671
Zysk/(strata) na jedną akcję (w PLN)	10	0,21	0,30

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2018	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2017
	(niebadane)	(niebadane)
Zysk/(strata) za okres	100.865	136.671
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	(6.155)	375
Podatek dochodowy	1.238	(94)
Zysk/(strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających	(4.917)	281
Różnice kursowe z przeliczenia z waluty funkcjonalnej na walutę prezentacji	34.717	(160.854)
Łączne całkowite dochody	130.665	(23.902)

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Inne kapitały rezerwowe	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na 1 stycznia 2018 roku	47.031	2.320.299	(154.854)	(8.671)	457.809	1.246.669	3.908.283
Inne całkowite dochody	-	-	-	(4.917)	34.717	-	29.800
Zysk/(strata) za okres zakończony 31 marca 2018 roku	-	-	-	-	-	100.865	100.865
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	(4.917)	34.717	100.865	130.665
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na 31 marca 2018 roku (niebadane)	47.031	2.320.299	(154.854)	(13.588)	492.526	1.347.534	4.038.948
Saldo na 1 stycznia 2017 roku	46.022	2.231.433	(153.332)	(14.061)	665.806	707.732	3.483.600
Inne całkowite dochody	-	-	-	281	(160.854)	-	(160.573)
Zysk/(strata) za okres zakończony 31 marca 2017 roku	-	-	-	-	-	136.671	136.671
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	281	(160.854)	136.671	(23.902)
Inne	-	-	(1.522)	-	-	-	(1.522)
Saldo na 31 marca 2017 roku (niebadane)	46.022	2.231.433	(154.854)	(13.780)	504.952	844.403	3.458.176

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017
	(niebadane)	(niebadane)
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Zysk przed opodatkowaniem	106.054	122.572
Korekty o pozycje:		
Udział w stracie/(zysku) jednostek stowarzyszonych i współzależnych	(103.737)	(82.284)
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	8.626	(22.931)
Przychody finansowe	(22.645)	(29.841)
Koszty finansowe	11.000	10.804
Strata/(zysk) z płatności w formie akcji własnych	(5.690)	659
Amortyzacja	125	135
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	(6.267)	(886)
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(4.662)	(1.646)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	2.969	(5.263)
Przeływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(7.960)	(7.795)
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	-	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(7.960)	(7.795)
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na środki trwałe	(2)	(188)
Inwestycje w jednostkach zależnych	-	(30.779)
Otrzymane dywidendy	25.298	5.144
Nabycie jednostek zależnych	-	(2.183)
Odsetki otrzymane	4.640	1.873
Pożyczki udzielone	(95.895)	(34.105)
Spląty pożyczek	67.518	15.619
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	1.559	(44.619)

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2018 (niebadane)	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2017 (niebadane)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	177.557	124.323
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(69.678)	(3.433)
Odsetki zapłacone	(7.946)	(6.539)
Koszty pozyskania kredytów i pożyczek	(1.288)	(1.485)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	(230)	-
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	98.415	112.866
Różnice kursowe z przeliczenia	2.761	(11.206)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	94.775	49.246
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	330.081	392.200
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	424.856	441.446

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 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 31 marca 2018 roku.

Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym:

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

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

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 od 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 31 marca 2018 roku wraz z odpowiednimi danymi porównawczymi. Pierwszym, rocznym sprawozdaniem finansowym, definiowanym w MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy*, w którym jednostka przyjmuje MSSF było sprawozdanie finansowe sporządzone za rok kończący się 31 grudnia 2017 roku. Skrócone, śródroczne sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2017 było pierwszym raportem finansowym przygotowanym zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*. Dniem przejścia przez Spółkę na MSSF jest 1 stycznia 2016.

W nocie 12 pokazano jakie skutki miało przejście z PSR na MSSF na sytuację finansową oraz wynik finansowy Spółki.

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* przyjętym przez UE, a także zgodnie z wymaganiami MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy* oraz zawiera inne ujawnienia, które są niezbędne do zrozumienia sytuacji jednostki w bieżącym okresie.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych (ciąg dalszy)

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Spółkę działalność, w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości, MSSF różnią się od MSSF UE. Spółka jest świadoma faktu, że MSSF 15 *Przychody z umów z klientami* i MSSF 9 *Instrumenty finansowe* zostały już zatwierdzone przez Unię Europejską i mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie. Spółka obecnie jest w trakcie analizy ilościowego i jakościowego wpływu na Sprawozdanie Finansowe Spółki MSSF 16 *Leasing*, który na dzień sporządzenia Sprawozdania Finansowego został zatwierdzony i będzie obowiązywał dla sprawozdań obejmujących okresy od 1 stycznia 2019 roku.

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

Skrócone, śródroczne sprawozdania są sporządzane w walucie PLN. Walutą funkcjonalną GTC jest waluta EUR. Spółka wykazuje inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięciach zgodnie z metodą praw własności, ale pożyczki, prezentowane w tej linii, są wyceniane w wartości godziwej według nowego standardu MSSF 9 *Instrumenty finansowe*. Dla każdej jednostki Spółka oddzielnie ustala walutę funkcjonalną, a wszelkie pozycje w sprawozdaniu finansowym dla każdej jednostki są wykazywane przy użyciu waluty funkcjonalnej.

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 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych*. Aktywa i zobowiązania są przeliczane po kursie obowiązującym na ostatni dzień okresu, a do przeliczenia przychodów i kosztów ma zastosowanie średni kurs za okres. Wynik z przeliczenia jest ujmowany w kapitale w pozycji *Różnice kursowe z przeliczenia*, nie mając wpływu na wynik okresu. Udział w zmianach w aktywach netto tych jednostek powinien być tłumaczony z perspektywy jednostkowych sprawozdań finansowych.

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

3. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki

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

Śródroczne sprawozdanie za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku było sporządzone zgodnie z PSR. Dla celów sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółka zrobiła przejście z PSR do MSSR dla danych porównywalnych.

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

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

- MSSF 15 *Przychody z umów z klientami* zastąpił wszystkie obecne wymogi dotyczące ujmowania przychodów zgodnie z MSSF. Wprowadzenia MSSF 15 nie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.
- MSSF 9 *Instrumenty finansowe* obejmuje wszystkie trzy aspekty rachunkowości instrumentów finansowych: klasyfikację i wycenę, utratę wartości oraz rachunkowość zabezpieczeń. W 2017 roku Spółka przeprowadziła ocenę skutków wdrożenia MSSF 9 w zakresie zasad (polityk) rachunkowości stosowanych przez Spółkę. W wyniku przeprowadzonej analizy, na podstawie zidentyfikowanych charakterystyk umownych przepływów pieniężnych dla pożyczek udzielonych jednostkom zależnym, prezentowanych jako część inwestycji netto w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w linii „Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych”, Spółka będzie je klasyfikować do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Poza tym, wprowadzenia MSSF 9 nie miało istotnego wpływu na sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz kapitał własny.
- Zmiany do MSSF 4 *Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe łącznie z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano 12 września 2016 roku),
- Wyjaśnienia do MSSF 15 *Przychody z umów z klientami* (opublikowano dnia 12 kwietnia 2016 roku),
- Zmiany do MSSF 2 *Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji* (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku),
- Zmiany do MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach będące częścią Zmian rocznych wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku),

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

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

- Zmiany do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy będące częścią Zmian rocznych wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku),
- KIMSF 22 *Transakcje w walucie obcej i zaliczki* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku),
- Zmiany do MSR 40 *Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku).

Standardy opublikowane, które nie weszły jeszcze w życie

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

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

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

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

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

4. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

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):

Spółki zależne

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 marca 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
GTC Konstancja Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Korona S.A.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Poznań Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Aeropark Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Wrocław Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Satellite Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Neptune Gdansk Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Sterlinga Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Karkonoska Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Ortał Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Diego Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Francuska Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC UBP Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Pixel Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Moderna Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Management sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Corius sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Światowida sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Glorine investments sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Glorine investments Sp. z o.o. s.k.a.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Galeria CTWA Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Artico Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Julesberg Sp. z o.o.	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 trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 marca 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd. ("GTC Hungary")	GTC S.A.	Węgry	100%	100%
GTC Duna Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Vaci Ut 81-85 Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Riverside Apartmanok Kft. ("Riverside") (1)	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point I. Kft. ("Centre Point I")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point II. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral I.Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral II Hungary. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
River Loft Apartmanok Ltd. (1)	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
SASAD Resort Kft. ("Sasad")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Albertfalva Üzletközpont Kft. ("formerly Szeremi Gate")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Metro Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Kompakt Land Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC White House Kft. ("formerly GTC Renaissance Plaza Kft.")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
VRK Tower Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Amarantan Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Real Estate Vinohrady s.r.o. (1)	GTC S.A.	Słowacja	100%	100%

(1) W stanie likwidacji

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 marca 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
GTC Nekretnine Zagreb d.o.o.("GTC Zagreb")	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
Euro Structor d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	70%	70%
Marlera Golf LD d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	80%	80%
Nova Istra Idaeus d.o.o.	Marlera Golf LD d.o.o	Chorwacja	80%	80%
GTC Matrix d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
Towers International Property S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Galleria Shopping Center S.R.L. (formerly "International Hotel and Tourism S.R.L.")	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
BCG Investment B.V.	GTC S.A.	Holandia	100%	100%
Green Dream S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Aurora Business Complex S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	71.5%	71.5%
Bucharest City Gate B.V. ("BCG")	GTC S.A.	Holandia	100%	100%
Cascade Building S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate Bucharest S.R.L.	BCG	Rumunia	100%	100%
Mablethompe Investitii S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Venus Commercial Center S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Beaufort Invest S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Fajos S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate S.R.L.	BCG	Rumunia	100%	100%
City Rose Park SRL (previously Complexul Residential Colentina S.R.L.)	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Operetico Enterprises Ltd.	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%

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 marca 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
GTC Business Park EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
NRL EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Advance Business Center EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GTC Yuzhen Park EAD ("GTC Yuzhen")	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GTC Medj Razvoj Nekretnina d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
GTC Business Park d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Commercial and Residential Ventures d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Demo Invest d.o.o. Novi Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Atlas Centar d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Commercial Development d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Glamp d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
GTC BBC d.o.o.	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC S.A.	Cypr	100%	100%
Europort Ukraine Holdings 1 LLC	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%
Europort Ukraine Holdings 2 LLC (1)	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%
Europort Ukraine LL	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%
Europort Project Ukraine 1 LLC	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

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

(1) Zlikwidowane

(2) W trakcie likwidacji

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

5. Koszty administracyjne

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 (niebadane)
Koszty administracyjne	3.445	2.357
Koszty (przychody) z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji	(5.690)	653
	<u>(2.245)</u>	<u>3.010</u>

Powstanie przychodu z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku spowodowane jest spadkiem wartości ceny akcji Spółki z 9,80 złotych na dzień 31 grudnia 2017 roku do 9,14 złotych na 31 marca 2018 roku.

6. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współzależnych

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

<i>31 marca 2018</i>	Udziały	Pożyczki	Razem
Polska (1)	1.547.442	492.697	2.040.139
Bułgaria	39.629	51.591	91.220
Węgry (2)	231.109	599.325	830.434
Serbia (3)	331.657	478.373	810.030
Chorwacja	219.299	114.710	334.009
Rumunia	423.675	74.714	498.389
Ukraina/Słowacja/Rosja	-	7.718	7.718
Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych	<u>2.792.811</u>	<u>1.819.128</u>	<u>4.611.939</u>
<i>31 grudnia 2017</i>	Udziały	Pożyczki	Razem
Polska (1)	1.515.727	485.361	2.001.088
Bułgaria	39.090	43.110	82.200
Węgry (2)	213.613	552.594	766.207
Serbia (3)	305.021	461.047	766.068
Chorwacja	213.322	128.319	341.641
Rumunia	403.617	92.692	496.309
Ukraina/Słowacja/Rosja	-	9.834	9.834
Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych	<u>2.690.390</u>	<u>1.772.957</u>	<u>4.463.347</u>

Na dzień 31 marca 2018 roku Inwestycje w jednostki zależne, 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 37 milionów złotych).
- (2) Wzrost salda spowodowany udzieleniem pożyczek (ponad 38 miliony złotych) oraz wynikami Spółek zależnych (ponad 16 milionów złotych).
- (3) Wzrost salda spowodowany udzieleniem pożyczek (ponad 11 milionów złotych) oraz wynikami Spółek zależnych (niecałe 33 miliony złotych).

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

7. Długoterminowe kredyty i pożyczki

	31 marca 2018	31 grudnia 2017
	(niebadane)	(badane)
Obligacje PLN 2017-2018	100.440	99.030
Obligacje PLN 2018-2019	133.771	203.840
Obligacje 1019	122.993	120.785
Schuldschein 1219	63.729	62.659
Obligacje 0320	77.857	77.892
Obligacje 0620	170.192	167.128
Obligacje 1220	42.944	42.197
Obligacje 0321	86.480	-
Pożyczka od OTP (GTC)	16.544	19.678
Pożyczki od jednostek zależnych i od jednostek współzależnych	153.673	59.844
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(6.927)	(6.556)
	961.696	846.497

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

	31 marca 2018	31 grudnia 2017
	(niebadane)	(badane)
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek		
długoterminowych oraz obligacji:		
Obligacje PLN 2017-2018	100.440	99.030
Obligacje PLN 2018-2019	133.771	137.172
Obligacje 1019	1.877	751
Schuldschein 1219	601	96
Obligacje 0320	8	739
Obligacje 0620	1.852	292
Obligacje 1220	421	54
Obligacje 0321	231	-
Pożyczka od OTP (GTC)	13.236	13.117
	252.437	251.251

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

7. Długoterminowe kredyty i pożyczki (ciąg dalszy)

	31 marca 2018	31 grudnia 2017
	(niebadane)	(badane)
Długoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:		
Obligacje PLN 2018-2019	-	66.668
Obligacje 1019	121.116	120.034
Schuldschein 1219	63.128	62.563
Obligacje 0320	77.849	77.153
Obligacje 0620	168.340	166.836
Obligacje 1220	42.523	42.143
Obligacje 0321	86.249	-
Pożyczka od OTP (GTC)	3.308	6.561
Pożyczki od jednostek zależnych i od jednostek współzależnych	153.673	59.844
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(6.927)	(6.556)
	709.259	595.246

8. Opodatkowanie

Obciążenie z tytułu podatku dochodowego w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2018 roku wynikało z osłabienia się polskiego złotego w porównaniu do waluty euro, co spowodowało wzrost w dodatnich przejściowych różnicach na aktywach w Polsce. W polskich jednostkach zależnych podstawa opodatkowania niepieniężnych aktywów i zobowiązań jest określana w walucie innej, niż waluta funkcjonalna.

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

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

9. Kapitał własny i rezerwy

Akcjonariusze posiadający na dzień 31 marca 2018 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.

Cena wykonania (PLN)	Zablokowane	Nabyte	Liczba wyemitowanych akcji
9,67	105.000		105.000
7,73	100.000	50.000	150.000
6,82	3.876.400	4.044.800	7.921.200
Razem	4.081.400	4.094.800	8.176.200

Na dzień 31 marca 2018 roku wyemitowane akcje fantomowe prezentowały się następująco:

Data wykonania	Cena wykonania (in PLN)	Liczba wyemitowanych akcji
30/06/2019	6,82	1.894.400
31/12/2020	7,73	150.000
30/06/2021	6,82	1.275.200
15/08/2021	6,82	3.036.000
31/12/2021	6,82	1.412.000
31/12/2021	9,73	105.000
30/06/2022	6,82	303.600
Razem		8.176.200

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

10. Zysk na jedną akcję

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

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017
	(niebadane)	(niebadane)
Zysk okresu przypadający akcjonariuszom (PLN)	100.865.000	136.671.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję (PLN)	470.303.504	460.216.478
Zysk na jedną akcję (PLN)	0,21	0,30

Na dzień 31 marca 2018 roku oraz 31 marca 2017 roku Spółka nie posiadała instrumentów potencjalnie rozwadniających zysk.

11. Pozostałe koszty

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 roku Spółka zawiązała rezerwę na Due Dilligence w kwocie 1 milion euro.

12. Zastosowanie MSSF po raz pierwszy

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

Rozpoczynając od 30 czerwca 2017 roku, Spółka zdecydowała się na ujednoczenie sposobu raportowania i przygotowuje sprawozdania jednostkowe zgodnie z MSSF. 16 maja 2017 roku, 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 31 grudnia 2017 roku, łącznie z wymaganymi danymi porównawczymi za odpowiedni okres, jak zostało już opisane w podsumowaniu istotnych zasad rachunkowości.

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

12. Zastosowanie MSSF po raz pierwszy (ciąg dalszy)

Uzgodnienie kapitałów na 31 marca 2017 roku (w milionach PLN):

	PSR	Korekta	MSSF	Wyjaśnienie
	(niebadane)		(niebadane)	
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	22	(22)	-	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 (-155) do pozycji "inne kapitały rezerwowe" oraz różnic kursowych z przeliczenia do osobnej pozycji (191)
Inne kapitały rezerwowe	-	(155)	(155)	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	-	505	505	Zmiana wynikająca z zastosowania waluty funkcjonalnej EUR zgodnie z wymogami MSSF (314) oraz przeniesienie wyniku przeliczenia jednostek zagranicznych z pozycji "kapitał z aktualizacji wyceny" (191)
Zysk (strata) z lat ubiegłych	1.046	(1.046)	-	Przeniesienie do pozycji "zyski zatrzymane" (1.046)
Zysk (strata) netto	62	(62)	-	Przeniesienie do pozycji "zyski zatrzymane" (62)
Zyski zatrzymane	-	845	845	Korekta wynikająca z zastosowania waluty funkcjonalnej EUR zgodnie z wymogami MSSF (-314), przeniesienie tego efektu w pozycji "różnice kursowe z przeliczenia", korekta wyceny inwestycji w związku z ujednoczeniem polityk rachunkowości jednostek zależnych zgodnie z MSSF (10) oraz realokacji wyników z innych pozycji zgodnie z opisami powyżej (1.149)
Kapitał razem	3.448	10	3.458	

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

12. Zastosowanie MSSF po raz pierwszy (ciąg dalszy)

Uzgodnienie rachunku zysków i strat za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 (w milionach PLN):

	PSR (niebadane)	Korekta	MSSF (niebadane)	Wyjaśnienie
Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych	(1)	-	(1)	
Przychody finansowe netto, w tym różnice kursowe	21	21	42	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 zależnych i stowarzyszonych	50	32	82	Korekta wyceny inwestycji w związku z ujednoczeniem polityk rachunkowości jednostek zależnych zgodnie z MSSF
Podatek dochodowy	(8)	22	14	Zmiana prezentacji ujęcia podatku odroczonego liczonego na różnicach kursowych od pożyczek udzielonych zgodnie z MSSF.
Zysk za okres	62	75	137	

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

12. Zastosowanie MSSF po raz pierwszy (ciąg dalszy)

Uzgodnienie rachunku przepływów pieniężnych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 (w milionach PLN):

	PSR	Korekta	MSSF	Wyjaśnienie
	(niebadane)		(niebadane)	
Działalność operacyjna i różnice kursowe	(19)	-	(19)	
Działalność inwestycyjna	(47)	2	(45)	Inne korekty
Działalność finansowa	112	1	113	Inne korekty
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	46		49	
Środki pieniężne na początek okresu	395	(3)	392	Inne korekty
Środki pieniężne na koniec okresu	441	-	441	

13. Zdarzenia po dacie bilansowej

W kwietniu 2018 r. Spółka podpisała przedwstępną umowę nabycia spółki bułgarskiej, będącej właścicielem centrum handlowego („Mall of Sofia”) oraz sąsiedniego budynku biurowego w Sofii w Bułgarii.

Mall of Sofia oferuje 23 700 m2 powierzchni najmu i 10 300 m2 powierzchni biurowej. Poziom wynajęcia powierzchni handlowej wynosi obecnie 98%, a poziom wynajęcia biur wynosi obecnie 100%.

Cena zakupu netto wyniosła 90 milionów EUR. Jednocześnie Spółka zawarła umowę pożyczki z OTP BANK PLC i DSK BANK EAD. Banki sfinansują nabycie Mall of Sofia w wysokości 61,4 mln EUR.

Zamknięcie transakcji spodziewane jest w drugim kwartale 2018 roku po spełnieniu standardowych warunków zawieszających.

14. Data publikacji

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 17 maja 2018 roku.

**Raport niezależnego biegłego rewidenta
z przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku**

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

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, 17 Stycznia 45A sporządzonego na dzień 31 marca 2018 roku, na które składają się: śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2018 roku, śródroczny skrócony rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym oraz śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 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

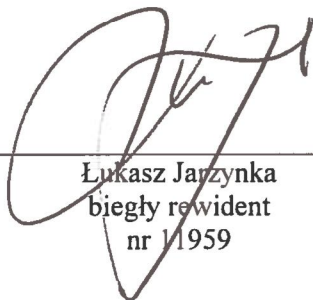
Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Rewizji Finansowej 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* wydanego przez Radę Międzynarodowych Standardów Rewizji 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

Warszawa, dnia 17 maja 2018 roku