

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Instrumenty finansowe

a) Transakcje typu swap

W dniu 17 grudnia 2001 roku Spółka zawarła Transakcję Wymiany Stóp Procentowych z Deutsche Bank Polska S.A. Zgodnie z umową Spółka wymieniła stałą stopę oprocentowania jednego z kredytów Grupy (kredyt z Aareal Bank A.G. - wcześniej Depfa Bank A.G. - dla GTC Mars Sp. z o.o.) na zmienną stopę oprocentowania, której podstawą jest 6-miesięczny LIBOR.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku „w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych” instrumenty pochodne stanowią składnik aktywów lub zobowiązań finansowych przeznaczony do obrotu. W związku z tym instrument finansowy jest zaprezentowany według wartości godziwej, a wszelkie zmiany wartości godziwej instrumentu finansowego mają swoje odzwierciedlenie w rachunku zysków i strat.

Stopa odsetek była ustalana na podstawie 6-miesięcznego LIBOR-u + 2%. Istniało ryzyko stopy procentowej związane z powyższym instrumentem. Transakcja weszła w życie z dniem 1 stycznia 2002 roku a została rozwiązana z dniem 31 lipca 2006 roku.

Pożyczka udzielona GTC Mars Sp. z o.o. przez BPH Bank (wcześniej Aareal Bank A.G.) została w pełni spłacona w roku 2006.

Dnia 25 kwietnia 2007 roku Spółka ukończyła emisję obligacji o łącznej wartości nominalnej 800.000.000 PLN, z których obligacje o wartości nominalnej 80 milionów złotych mają określoną datę wykupu po upływie 5 lat a pozostałe o wartości nominalnej 720 milionów złotych mają datę wykupu po upływie 7 lat. Oprocentowanie obligacji bazuje na 6-m WIBOR powiększonym o marżę (0,9% dla obligacji o wartości 80 mln złotych i 1,3% dla obligacji o wartości 720 mln złotych). Odsetki płatne są co sześć miesięcy od daty emisji.

Po ukończeniu emisji Spółka zawarła transakcję currency interest swap zamieniającą dla naliczania odsetek zaciągnięte zobowiązanie w pln na euro po kursie 3,7777 i dającą stałe oprocentowanie w wysokości 5,745% p.a.

b) Transakcje zabezpieczające

Dnia 11 sierpnia 2004 roku GTC Galeria Kazimierz zawarła transakcję zabezpieczającą z bankiem Aareal.

Zgodnie z tą umową spółka wymieniła oprocentowanie zmienne kredytu zaciągniętego w banku Aareal na oprocentowanie stałe w okresie od 1 kwietnia 2005 do 31 marca 2007.

Na okres od 1 kwietnia 2007 do 31 marca 2011 Spółka zakupiła instrument collar celem zabezpieczenia ryzyka wzrostu jednomiesięcznej stopy Euribor powyżej 5,5% i jednocześnie zobowiązała się do zapłaty minimum 3,25% w przypadku, gdy jednomiesięczna stopa Euribor jest niższa niż 3,25%.

W styczniu 2005 roku GTC Neptune (obecnie GTC Topaz Office Sp. z o.o.) zawarł transakcję zabezpieczającą z bankiem Eurohypo. Zgodnie z umową Spółka dokonała zamiany oprocentowania zmiennego kredytu zaciągniętego w banku Eurohypo (budynek Topaz) na oprocentowanie stałe w okresie od 1 stycznia 2006 do 31 grudnia 2007 roku. Na okres od 1 stycznia 2008 do 31 marca 2010 GTC Neptune zakupiła instrument collar celem zabezpieczenia ryzyka wzrostu jednomiesięcznej stopy Euribor powyżej 4,1% i jednocześnie zobowiązała się do zapłaty minimum 3,2% w przypadku, gdy jednomiesięczna stopa Euribor będzie niższa niż 3,2%.

c) Aktywa finansowe

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2007 roku oraz na dzień bilansowy 31 grudnia 2006 roku Spółka nie posiadała aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

d) Pożyczki udzielone

Spółka w ramach Grupy Kapitałowej zawiera umowy pożyczek ze swoimi jednostkami zależnymi i stowarzyszonymi w celu finansowania projektów realizowanych przez spółki. Na mocy zawartych umów pomiędzy Spółką a jednostkami zależnymi oraz stowarzyszonymi Spółka udzieliła jednostkom od niej zależnym pożyczki denominowanej w walucie obcej. Oprocentowanie pożyczek w roku 2007 ustalone zostało w przedziale 7,5% w stosunku rocznym, Euribor/Libor +3% lub 85%Euribor/Pribor + 2 %, odsetki naliczane są kwartalnie. Pożyczki mają charakter długoterminowy. Na mocy umów strony mogą przedłużyć okres spłaty pożyczek.

Na dzień bilansowy przypadający 31 grudnia 2007 roku pożyczki udzielone przez Spółkę nie były zabezpieczone na majątku jednostek zależnych.

Poniżej przedstawiono stan udzielonych pożyczek odpowiednio na 31 grudnia 2007 i 31 grudnia 2006 roku.

Aktywa finansowe	31.12.2007	31.12.2006
Stan na początek okresu	1.046.382	448.791
- zwiększenia	1.291.630	710.930
- udzielone pożyczki	1.202.669	632.373
- naliczone odsetki	88.961	46.147
- przejęte pożyczki	-	32.410
- zmniejszenia	(853.224)	(113.339)
- spłacone odsetki	(54.760)	(10.136)
- różnice kursowe	(76.122)	(40.836)
- spłaty udzielonych pożyczek	(722.342)	(62.367)
Stan na koniec okresu	1.484.788	1.046.382

Nota 10 wprowadzenia do niniejszego sprawozdania finansowego Spółki zawiera informacje dotyczące stosowanych zasad wyceny aktywów finansowych przez Spółkę.

Informacje dotyczące transakcji z podmiotami zależnymi przedstawiono w nocie 8 dodatkowych not objaśniających do niniejszego sprawozdania finansowego Spółki natomiast informacje dotyczące podziału spłaty odsetek według terminów zapłaty przedstawiono w nocie 1 h).

Główne ryzyko wynikające z posiadanych przez Spółkę instrumentów finansowych związane jest z ryzykiem stóp procentowych, ryzykiem płynności, ryzykiem walutowym i kredytowym.

Ryzyko walutowe

Spółka zawiera transakcje w walutach innych niż waluta funkcjonalna. Z tego powodu Spółka zabezpiecza się przed ryzykiem walutowym poprzez powiązanie waluty, w której uzyskiwane są przychody operacyjne, z walutami segmentów działalności inwestycyjnej, finansowej i operacyjnej.

Ryzyko płynności

Celem Spółki jest utrzymywanie równowagi pomiędzy finansowaniem działalności inwestycyjnej a terminową obsługą zadłużenia i zapotrzebowaniem na kapitał obrotowy.

Ryzyko kredytowe

Istotą ryzyka kredytowego jest sytuacja, w której jedna ze stron umowy, której przedmiotem jest dany instrument finansowy, nie wywiąże się ze swojego zobowiązania. W celu zarządzania tym ryzykiem Spółka systematycznie dokonuje oceny sytuacji finansowej swoich klientów. Spółka nie spodziewa się sytuacji, w której jeden z jej klientów nie wywiązałby się ze swoich zobowiązań. W stosunku do żadnego z klientów Spółki nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego.

e) Zmiany instrumentów finansowych wg kategorii

Zmiany poszczególnych aktywów finansowych Globe Trade Centre S.A.

Poniżej przedstawiono odpisy aktualizujące aktywa finansowe Spółki:

Opis	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży 31 grudnia 2007 roku	Instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu 31 grudnia 2007 roku	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży 31 grudnia 2006 roku	Instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu 31 grudnia 2006 roku
Bilans otwarcia	-	-	-	2.769
- zwiększenia, w tym:	-	39.456	-	-
- aktualizacja wartości	-	39.456	-	-
- zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-
- sprzedaż akcji	-	-	-	-
- aktualizacja wartości	-	-	-	(2.769)
Bilans zamknięcia na dzień odpowiednio 31 grudnia 2007 i 31 grudnia 2006 roku	-	-	-	-
Ujęcie bilansowe	-	-	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-
- w jednostkach powiązanych	-	-	-	-
- w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
Inne inwestycje krótkoterminowe	-	39.456	-	-
Zobowiązania z tytułu transakcji finansowych	-	-	-	-

f) Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych

Aktywa finansowe wyceniane są w wartości godziwej, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i niepowiązanymi ze sobą stronami. Wartość godziwą instrumentów finansowych znajdujących się w obrocie na aktywnym rynku stanowi cena rynkowa pomniejszona o koszty związane z przeprowadzeniem transakcji, gdyby ich wysokość była znacząca. Cenę rynkową aktywów finansowych posiadanych przez jednostkę, stanowi zgłoszona na rynku bieżąca oferta kupna.

g) Informacje na temat obciążenia ryzykiem stopy procentowej

Ryzyko stóp procentowych

Narażenie Spółki na rynkowe ryzyko zmiany stóp procentowych związane jest przede wszystkim z długoterminowymi zobowiązaniami. Polityka Spółki polega na pozyskiwaniu finansowania o zróżnicowanej strukturze oprocentowania.

h) Zobowiązania finansowe

W zaprezentowanym sprawozdaniu finansowym za rok kończący się 31 grudnia roku 2007 roku oraz porównywalnych danych finansowych za rok kończący się 31 grudnia 2006 roku Spółka prezentuje następujące odsetki wynikające z zobowiązań finansowych.

Dane za rok 2007	Odsetki	Odsetki naliczone niezrealizowane o terminie zapadalności				Odsetki razem
	Zrealizowane	Do 3 miesięcy	3 - 12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	Razem	
Pozostałe odsetki	23.290	-	9.403	-	-	32.693
Odsetki od długoterminowych zobowiązań finansowych	388	-	-	-	-	388
Dane za rok 2006						
Pozostałe odsetki	40	-	-	-	-	40
Odsetki od długoterminowych zobowiązań finansowych	-	-	405	-	405	405

Na dzień 31 grudnia 2006 roku koszty z tytułu transakcji finansowych wyniosły 3.438 tys. złotych.

Na dzień 31 grudnia 2007 roku koszty z tytułu transakcji finansowych wyniosły 233 tys. złotych.

i) Przychody finansowe

W zaprezentowanym sprawozdaniu finansowym za okres dwunastu miesięcy kończący się 31 grudnia 2007 roku oraz 31 grudnia 2006 roku Spółka prezentuje następujące odsetki wynikające z przychodów finansowych:

Dane za rok 2007	Odsetki	Odsetki naliczone niezrealizowane				Odsetki razem
	Zrealizowane	Do 3 miesięcy	3-12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	Razem	
Odsetki od instrumentów finansowych	-	-	-	-	-	-
Odsetki od pożyczek udzielonych	19.160	-	-	70.018	-	89.178
Pozostałe odsetki	16.874	4.504	-	-	-	21.378
Dane za rok 2006						
Odsetki od instrumentów finansowych	-	-	-	-	-	-
Odsetki od pożyczek udzielonych	995	-	4.380	38.560	42.940	43.935
Pozostałe odsetki	14.935	-	-	-	-	14.935

2. Dane dotyczące pozycji pozabilansowych

Gwarancje, poręczenia i inne zobowiązania warunkowe

Na dzień bilansowy Spółka udzieliła gwarancji i poręczeń w następujących kwotach:

Rodzaj zobowiązania	Wartość na dzień	
	31.12.2007	31.12.2006
Udzielone gwarancje i poręczenia, w tym:	305.783	241.320
Jednostkom zależnym objętym konsolidacją	305.783	241.320
Jednostkom stowarzyszonym objętym konsolidacją	-	-
Pozostałe zobowiązania warunkowe	-	-
w tym sprawy sądowe:	-	-
Razem	305.783	241.320

Wzrost kwoty zobowiązań pozabilansowych związany jest z udzieleniem przez Spółkę gwarancji w celu zabezpieczenia kredytów posiadanych przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej.

3. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2007 roku oraz na dzień 31 grudnia 2006 roku Spółka nie posiadała zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółki.

4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli

Na dzień 31 grudnia 2007 roku oraz 31 grudnia 2006 roku Spółka nie posiada żadnych zobowiązań wobec budżetu państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania praw własności budynków i budowli.

5. Działalność zaniechana

W okresie od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku Spółka nie zaniechała działalności, a także nie przewiduje zaniechania prowadzonej działalności w przyszłych okresach sprawozdawczych.

6. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby

W okresie od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku oraz w okresie od 1 stycznia 2006 do 31 grudnia 2006 roku Spółka nie poniosła kosztów na wytworzenie środków trwałych w budowie. W roku obrotowym Spółka nie wytwarzała środków trwałych na własne potrzeby.

7. Nakłady inwestycyjne

Spółka ponosi nakłady inwestycyjne poprzez jednostki Grupy Kapitałowej. W ciągu roku zakończonego dnia 31 grudnia 2007 nakłady te wyniosły 365 mln Euro.

Poprzez jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone Spółka planuje w latach 2008-9 ponieść nakłady inwestycyjne w wysokości 1,5 miliarda Euro (nieaudytowane).

W roku kończonym dnia 31 grudnia 2006 nakłady te wyniosły 292 mln dolarów amerykańskich.

8. Transakcje z podmiotami powiązanymi

8.1. Informacje o transakcjach Spółki

W roku 2007 oraz w roku 2006, za które sporządzono bieżące sprawozdanie finansowe pomiędzy Spółką oraz podmiotami zależnymi wystąpiły transakcje polegające na przeniesieniu praw i zobowiązań opisane w nocie 11.

8.2. Transakcje z podmiotami powiązanymi oraz zależnymi objętymi konsolidacją

Podmiotem dominującym wobec Spółki jest GTC Real Estate N.V. z siedzibą w Holandii. Znaczące transakcje jakie miały miejsce pomiędzy Spółką a jej podmiotem dominującym oraz pozostałymi akcjonariuszami Spółki i pozostałymi jednostkami powiązanymi przedstawiono poniżej:

Transakcje z akcjonariuszami i ze stronami powiązanymi na dzień oraz za okres dwunastu miesięcy kończący się 31 grudnia 2007 roku.

	GTC Real Estate N.V.	Jednostki zależne, i współzależne objęte konsolidacją	Pozostałe jednostki (w tym jednostki stowarzyszone)	Razem
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	9	12.261	520	12.790
Odsetki – koszty finansowe	388	-	-	388
Dywidenda	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	84.816	4.362	89.178
	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	9.838	12	9.850
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	361	8	72	441
Pożyczki udzielone	-	1.423.253	61.296*	1.484.549
Pożyczki otrzymane	-	-	-	-

*) Wartość pożyczek udzielonych członkom zarządu na dzień 31 grudnia 2007 roku wyniosła 648 tys. złotych.

Transakcje z akcjonariuszami i ze stronami powiązanymi na dzień oraz za okres dwunastu miesięcy kończący się 31 grudnia 2006 roku.

	GTC Real Estate N.V.	Jednostki zależne, i współzależne objęte konsolidacją	Pozostałe jednostki (w tym jednostki stowarzyszone)	Razem
Zakupy	-	47	-	47
Sprzedaż	16	12.586	479	13.081
Odsetki – koszty finansowe	405	-	-	405
Dywidenda	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	42.866	1.069	43.935
	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	20	3.756	7	3.783
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	348	3	293	644
Pożyczki udzielone	-	984.882	61.401*	1.046.283
Pożyczki otrzymane	7.099	-	-	7.099

*) Wartość pożyczek udzielonych członkom zarządu na dzień 31 grudnia 2006 roku wyniosła 496 tys. złotych.

(a) Podmioty zależne

Wielkość transakcji z podmiotami zależnymi w roku obrotowym oraz stan rozrachunków na dzień bilansowy są następujące:

	GTC Konstancja	GTC Wrocław Office	GTC Galeria CTWA	GTC Taurus	GTC Mars
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania	-	-	-	8	-
Sprzedaż	1.388	415	443	10	65
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	4.710	1.777	1.742	-	-
Pożyczki otrzymane	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	185	725	1.265	126	-
Pożyczki udzielone	73.531	26.478	57.334	-	-

	GTC GK Office	GTC Aeropark	GTC Korona	Darat	GTC Vega
Zakupy		-	-	-	-
Sprzedaż	280	615	1.091	-	-
Odsetki – koszty finansowe		-	-	-	-
Dywidenda		-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	117	3.171	635	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	793	496	-	-
Pożyczki udzielone	10.203	72.332	9.266	-	-

	Globis Poznań	GTC Galeria Kazimierz	Byrant	Globis Wrocław	GTC Topaz Office
Zakupy	-	-		-	-
Sprzedaż	390	2.074	306	756	379
Odsetki – koszty finansowe					-
Odsetki – przychody finansowe	421	-	1.770	1.210	930
Należności z wyjątkiem pożyczek	215	183	373	543	117
Pożyczki udzielone	6.693	-	5.598	17.403	12.690

	Lighthouse	Rodamco CH1	GTC Satellite	GTC Sonata	GTC Nefryt
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	19	-	588	281	549
Odsetki – koszty finansowe			-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	484	-	4.166	2.311	1.994
Należności z wyjątkiem pożyczek	(15)	2	1.257	182	811
Pożyczki udzielone	1.304		69.235	31.458	48.040

	GTC Com1	GTC Com3	GTC Com4	GTC Com5	Cyryl
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	76	473	325	347	526
Odsetki – koszty finansowe			-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	88	332	1.614	1.751	742
Należności z wyjątkiem pożyczek	241	625	327	519	706
Pożyczki udzielone	1.125	8.291	24.310	27.922	13.039

	Alfa Development	Sigma Development	Omega Development	Diego
Zakupy		-	-	-
Sprzedaż		2	2	1
Odsetki – koszty finansowe		-	-	-
Odsetki – przychody finansowe		-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek		3	3	4
Pożyczki udzielone		-	-	-

	CID Holding	GTC Vocovice	GTC Ukraine	GTC Bulgaria	GTC Holesovice
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	242	35	(33)	247
Odsetki – koszty finansowe					-
Odsetki – przychody finansowe	2.870	797	257	4.677	211
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	11	2	3	16
Pożyczki udzielone	42.208	13.114	3.617	110.635	4.022

	GTC Slovakia	GTC Hungary	GTC Croatia	GTC Romania	GTC Serbia
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	100	19	603	153
Odsetki – koszty finansowe				-	-
Odsetki – przychody finansowe	5.215	9.094	6.855	21.177	8.060
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	54	-	11	67
Pożyczki udzielone	85.965	300.672	114.982	134.786	157.648

Wielkość transakcji z podmiotami zależnymi w roku obrotowym 2006 oraz stan rozrachunków na dzień bilansowy 31 grudnia 2006 roku były następujące:

	GTC Konstancja	GTC Wrocław Office	GTC Galeria CTWA	GTC Taurus	GTC Mars
Zakupy	-	-	-	47	-
Zobowiązania	-	-	-	3	-
Sprzedaż	1.738	179	541	375	3.644
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	5.161	393	592	1.201	223
Pożyczki otrzymane	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	240	218	725	196	584
Pożyczki udzielone	86.833	22.501	18.270	-	-
	GTC GK Office	GTC Aeropark	GTC Korona	Darat	GTC Vega
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	69	98	923	0	13
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Dywidenda	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	478	1.798	230	-	153
Należności z wyjątkiem pożyczek	84	43	93	1	15
Pożyczki udzielone	6.683	38.250	4.835	-	-
	Globis Poznań	GTC Galeria Kazimierz	Globis Wrocław	GTC Topaz Office	
Zakupy	-	-	-	-	
Sprzedaż	382	2.169	179	494	
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	
Odsetki – przychody finansowe	607	-	580	1.171	
Należności z wyjątkiem pożyczek	38	187	216	12	
Pożyczki udzielone	8.555	-	15.899	13.612	
	Lighthouse	Rodamco CH1	GTC Satellite	GTC Sonata	GTC Nefryt
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	107	195	116
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	591	-	2.500	2.517	377
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	2	113	20	141
Pożyczki udzielone	12.953	-	40.065	35.235	9.637
	GTC Com1	GTC Com3	GTC Com4	GTC Com5	Cyril
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	122	39	77	75	53
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	25	110	796	293	117
Należności z wyjątkiem pożyczek	150	48	19	91	64
Pożyczki udzielone	1.285	3.110	22.196	21.892	9.617

	GTC Slovakia	GTC Hungary	GTC Croatia	GTC Romania	GTC Serbia
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	35	648	101
Odsetki – koszty finansowe				-	-
Odsetki – przychody finansowe	1.275	5.217	2.888	9.591	3.571
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	42	140	86
Pożyczki udzielone	43.054	145.285	54.243	274.683	84.878

	CID Holding	GTC Vocovice	GTC Ukraine	GTC Bulgaria	GTC Holesovice
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	237	102	112	242
Odsetki – koszty finansowe					-
Odsetki – przychody finansowe	391	555	37	374	123
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	4	90	98	3
Pożyczki udzielone	45.323	11.678	1.491	9.820	3.904

9. Informacje o przedsięwzięciach nie podlegających konsolidacji

W okresie od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 oraz od 1 stycznia 2006 roku do 31 grudnia 2006 Spółka nie prowadziła wspólnych przedsięwzięć oraz nie posiadała wspólnych składników majątku trwałego, które nie podlegały konsolidacji.

10. Informacje o przeciętnym zatrudnieniu

Przeciętne zatrudnienie w grupach zawodowych (liczone na podstawie danych za poszczególne miesiące) kształtowało się następująco:

Grupa zatrudnionych	rok 2007	rok 2006
Księgowość i finanse	13	12
Administracja i zarządzanie	12	13
Dział inżynieryjny	8	7
Marketing i Dział prawny	9	10
Razem	42	42

Zatrudnienie w grupach zawodowych na koniec odpowiednio roku 2007 i 2006 kształtowało się następująco:

Grupa zatrudnionych	rok 2007	rok 2006
Księgowość i finanse	13	12
Administracja i zarządzanie	13	13
Dział inżynieryjny	9	8
Marketing i Dział prawny	9	9
Razem	44	42

11. Informacja o wartości wynagrodzeń, nagród i korzyści wypłaconych członkom Zarządu i Rady Nadzorczej

Określeni członkowie kluczowej kadry kierowniczej Spółki są uprawnieni do otrzymania 2.000.000 „akcji fantomowych” („phantom shares”) Spółki, które będą realizowane w następujący sposób:

Transza	Liczba przyznanych akcji fantomowych	Skumulowana liczba przyznanych akcji fantomowych	Pierwszy dzień realizacji	Ostatni dzień realizacji
1.	500.000	500.000	1 stycznia 2007	31 grudnia 2010
2.	500.000	1.000.000	1 stycznia 2008	31 grudnia 2010
3.	500.000	1.500.000	1 stycznia 2009	31 grudnia 2010
4.	500.000	2.000.000	1 stycznia 2010	31 grudnia 2010

Akcje fantomowe dają ich posiadaczowi prawo do otrzymania od Spółki kwoty przypadającej na jedną akcję w wysokości stanowiącej różnicę pomiędzy średnim kursem zamknięcia akcji notowanym na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych w okresie 30 dni poprzedzających datę otrzymania informacji o ich wykorzystaniu, a kwotą 22,5 PLN. Spółka według uznania ma prawo rozliczyć transakcję w formie pieniężnej. Na dzień przyznania, wartość godziwa opcji na akcję wynosi 8,9 PLN (2,27 Euro).

Sposób realizacji akcji fantomowych (rozliczenie gotówkowe lub wydanie instrumentów kapitałowych) zależy od decyzji akcjonariuszy Spółki.

Koszty dotyczące akcji fantomowych zostały uwzględnione przy założeniu, że ich realizacja zostanie dokonana poprzez wydanie instrumentów kapitałowych.

Ponadto, określone jednostki powiązane są uprawnione do otrzymywania rocznych premii w wysokości stanowiącej sumę:

- 0,36% zysku netto Grupy Kapitałowej, według skonsolidowanych sprawozdań finansowych sporządzonych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej,
- 2% rocznego zysku brutto Grupy Kapitałowej, według skonsolidowanych sprawozdań finansowych sporządzonych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej po wyłączeniu zysku brutto z tytułu przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnych, zysków kapitałowych brutto oraz udziału w zyskach brutto akcjonariuszy mniejszościowych;
- 1,2% kwoty zwiększenia (netto, po uwzględnieniu opodatkowania) wartości aktywów trwałych sprzedanych w ciągu roku w Grupie Kapitałowej, według skonsolidowanych sprawozdań finansowych sporządzonych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, obliczonych jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a kosztami nabycia lub wytworzenia sprzedanych aktywów, po wyłączeniu udziału akcjonariuszy mniejszościowych.

Spółka uzgodniła, że w przypadku rozpoczęcia przez GTC inwestycji poprzez nową jednostkę zależną, Pan Eli Alroy – Przewodniczący Rady Nadzorczej lub AYRAD – spółka kontrolowana przez niego (razem „Alroy”) - są uprawnieni do nabycia udziału w kapitale zakładowym takiej jednostki zależnej wynoszącego 5% całkowitej wartości udziału GTC i Alroy w tej jednostce.

Ponadto GTC zobowiązała się do udzielania Alroy pożyczek w kwotach stanowiących równowartość zaangażowania Alroy w inwestycje w nowo powstających jednostkach zależnych.

GTC udzieliła Alroy opcji sprzedaży (opcja put) uprawniającej do sprzedaży do GTC części lub całości posiadanych udziałów w jednostkach zależnych GTC w określonym terminie następującym po dacie ustania powiązań pomiędzy Alroy a GTC lub spółkami zależnymi od GTC.

Alroy udzielił GTC opcji zakupu (opcja call) uprawniającej GTC do zakupu części lub całości posiadanych przez Alroy udziałów w jednostkach zależnych GTC w ciągu 30 dni następujących po wygaśnięciu opisanej powyżej opcji put.

Cena wykonania opcji powinna być równa wartości godziwej zbywanych udziałów na dzień wykonania opcji put lub call.

Dnia 1 maja 2006 roku GTC udzieliła Alroy opcji sprzedaży (opcja put) uprawniającej do sprzedaży Spółce GTC części lub całości posiadanych przez niego udziałów w opisanych powyżej jednostkach zależnych GTC w określonym terminie następującym po dacie zbycia udziałów w tej spółce przez Alroy lub GTC.

Z dniem 1 maja 2006 roku GTC rozpoznała zobowiązanie finansowe wynikające z powyższej transakcji, które zostało wycenione w wartości godziwej. Udziały akcjonariuszy mniejszościowych zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały przeklasyfikowane do zobowiązań finansowych,

natomiast różnica pomiędzy wartością godziwą zobowiązania a wartością udziałów akcjonariuszy mniejszościowych w bilansie na dzień 1 maja 2006 roku została odniesiona na wynik z lat ubiegłych (zakumulowany zysk).

Wszelkie kolejne przeszacowania wartości zobowiązania finansowego są odnoszone w ciężar rachunku zysków i strat.

Przy ustalaniu wartości godziwej zobowiązania finansowego Zarząd oszacował oczekiwaną wartość godziwą każdego projektu biorąc pod uwagę bieżący rozwój projektów na podstawie informacji rynkowych.

Rada Nadzorcza przyznała kluczowym pracownikom kadry zarządzającej prawa do zakupu 210.000 akcji serii B1 w ich wartości nominalnej w dwóch równych transzach w maju 2006 i 2007 roku. Prawo dotyczące obydwu transz zostało wykonane.

Warunki przyznania instrumentów w formie akcji własnych wymagają, aby osoba uprawniona do instrumentu wciąż była członkiem kadry kierowniczej.

12. Informacja o łącznej wartości niespłaconych zaliczek, kredytów, pożyczek, gwarancji, poręczeń lub innych umów zobowiązujących udzielonych członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego wartość pożyczek udzielonych członkom Zarządu Spółki wyniosła 648 tys. złotych. Na dzień 31 grudnia 2006 roku wartość pożyczek udzielonych członkom Zarządu Spółki wyniosła 496 tys. złotych.

Zobowiązania członków Rady Nadzorczej wobec Spółki opisano w nocie 11 niniejszych not objaśniających.

Jednostki zależne nie udzielały zaliczek, kredytów, pożyczek, gwarancji, poręczeń i nie zawierały innych umów zobowiązujących z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej. Spółka oraz jednostki zależne nie udzielały żadnych innych pożyczek zaliczek, kredytów i gwarancji osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich współmałżonkom, krewnym, powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym oraz innym osobom, z którymi są one powiązane osobiście.

13. Znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres bieżący

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2007 roku nie wystąpiły istotne zdarzenia dotyczące okresów ubiegłych, które wymagałyby ujęcia w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

14. Wydarzenia po dniu bilansowym nie ujęte w sprawozdaniu finansowym

Wszystkie istotne wydarzenia, które wystąpiły po dniu 31 grudnia 2007 roku przedstawione zostały w nocie 24 niniejszych dodatkowych not objaśniających.

15. Informacje o relacjach między prawnym poprzednikiem a Spółką oraz o sposobie i zakresie przejęcia aktywów i pasywów.

Powyższe informacje zostały zawarte w punkcie 1 Wprowadzenia do niniejszego sprawozdania finansowego

16. Korekty inflacyjne

Skumulowana średnioroczna stopa inflacji z okresu ostatnich trzech lat działalności Spółki nie osiągnęła ani nie przekroczyła wartości 100%, w związku z tym nie dokonano korekty niniejszego sprawozdania finansowego o wskaźnik inflacji.

17. Korekty błędów podstawowych

Spółka nie dokonywała korekt sprawozdań finansowych z tytułu występowania błędów podstawowych.

18. Niepewność kontynuowania działalności

Jak opisano w punkcie 7 wprowadzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka zamierza kontynuować działalność po dniu bilansowym przypadającym na dzień 31 grudnia 2007 roku. Do tego dnia nie wystąpiły żadne przesłanki, które mogłyby wskazywać na niepewność co do możliwości kontynuowania działalności.

19. Połączenie jednostek

W okresie od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku Spółka nie dokonała połączenia z żadną ze swoich spółek zależnych.

20. Dzień bilansowy

Dniem bilansowym, na który sporządzono sprawozdanie finansowe Globe Trade Centre S.A. jest 31 grudnia 2007 roku.

21. Korekty pozycji sprawozdania finansowego

W niniejszym sprawozdaniu finansowym nie występują pozycje dla których przyjęto by odmienne metody i zasady wyceny.

22. Inne informacje

Dnia 1 stycznia 2007 roku Spółka przyjęła euro jako walutę funkcjonalną.

Dnia 3 stycznia 2007 roku Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki zrealizował łącznie 1.250.750 Warrantów Subskrypcyjnych po cenie 0,1 złotego oraz w dniu 4 stycznia 2007 roku 90.700 warrantów subskrypcyjnych po cenie 3,89. Pozostałe 146.500 warrantów subskrypcyjnych wygasło i nie zostanie zrealizowane.

W marcu 2007 roku ukończono budowę budynku biurowego Newton w Krakowie. Wartość budynku została wyceniona przez niezależnego rzeczoznawcę na 83 mln PLN (34,1 mln USD).

Dnia 25 kwietnia 2007 roku Spółka ukończyła emisję obligacji o łącznej wartości nominalnej 800.000.000 PLN, z których obligacje o wartości nominalnej 80 milionów złotych mają określoną datę wykupu po upływie 5 lat a pozostałe o wartości nominalnej 720 milionów złotych mają datę wykupu po upływie 7 lat. Oprocentowanie obligacji bazuje na 6-m WIBOR powiększonym o marżę (0,9% dla obligacji o wartości 80 mln złotych i 1,3% dla obligacji o wartości 720 mln złotych). Odsetki płatne będą co sześć miesięcy od daty emisji.

Ofertę emisji obligacji adresowano do wiodących polskich instytucji.

Po ukończeniu oferty Spółka dokonała wymiany polskich złotych na euro i zawarła transakcję swap dającą stałe oprocentowanie w wysokości 5,745% p.a.

W czerwcu 2007 roku, spółka zależna od GTC S.A. – EuroStructor d.o.o. ukończyła budowę centrum handlowego Avenue Mall w Zagrzebiu. Otwarcie centrum planowane jest na sierpień 2007 roku. Wartość obiektu została wyceniona przez niezależnego rzeczoznawcę na 681,3 mln PLN (190,2 mln EUR).

We wrześniu 2007 roku Spółka, poprzez swoją jednostkę zależną, sprzedała 100% udziałów w S.C. Complexul Multifunctional Victoria SRL. Jednostka ta była właścicielem budynku biurowego America House w Bukareszcie (Rumunia). Udziały zostały sprzedane za cenę 120 milionów EUR, która odzwierciedla wartość aktywów sprzedanej jednostki.

GTC SA. zabezpieczyło na rzecz Kupujących zobowiązania dotyczące tytułu prawnego do nieruchomości, na której znajduje się Budynek do wysokości ceny sprzedaży do momentu uzyskania przez Kupujących ubezpieczenia tytułu.

W grudniu 2007 roku ukończono budowę budynku biurowego Platinum 1 w Warszawie. Wartość budynku została wyceniona przez niezależnego rzeczoznawcę na 127,8 mln PLN (35,7 mln Euro).

W grudniu 2007 roku ukończono budowę budynku biurowego Nothus w Warszawie. Wartość budynku została wyceniona przez niezależnego rzeczoznawcę na 103,8 mln PLN (29 mln Euro).

W grudniu 2007 roku ukończono budowę budynku biurowego Edison w Krakowie. Wartość budynku została wyceniona przez niezależnego rzeczoznawcę na 118,2 mln PLN (33 mln Euro).

W grudniu 2007 roku ukończono budowę budynku biurowego 19 Avenue w Belgradzie. Wartość budynku została wyceniona przez niezależnego rzeczoznawcę na 193,4 mln PLN (54 mln Euro).

23. Inne oświadczenia

Zarząd Spółki oświadcza iż wedle najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy, oraz że sprawozdanie Zarządu zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd Spółki dnia 27 lutego 2008 roku.

24. Wydarzenia po dniu bilansowym

Nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia po 31 grudnia 2007, które powinny zostać uwzględnione w niniejszym rocznym sprawozdaniu finansowym.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu			
data	imię i nazwisko	stanowisko/funkcja	podpis
.....			
data	imię i nazwisko	stanowisko/funkcja	podpis
.....			
data	imię i nazwisko	stanowisko/funkcja	podpis
.....			
data	imię i nazwisko	stanowisko/funkcja	podpis
.....			
data	imię i nazwisko	stanowisko/funkcja	podpis
.....			

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych
.....
data
.....
/
imię i nazwisko
.....
/
stanowisko/funkcja
.....
/
podpis