



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
GLOBE TRADE CENTRE S.A.
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2007 ROKU**

Globe Trade Centre S.A. ("GTC"), działająca wcześniej jako Globe Trade Centre Sp. z o.o., została zarejestrowana w Warszawie 19 grudnia 1996 roku. Siedziba spółki mieści się w Warszawie przy ul. Wołoskiej 5. Spółka jest bezpośrednim lub pośrednim właścicielem spółek działających na rynku nieruchomości komercyjnych, mieszkaniowych i biurowych. Każdy projekt jest realizowany przez spółkę zależną (SPV – spółka celowa). Pracownicy GTC zarządzają i kierują działalnością każdej SPV.

1. Informacje o produktach, towarach i usługach

Globe Trade Centre S.A. jest podmiotem dominującym grupy kapitałowej Globe Trade Centre ("Spółka" lub "Grupa").

Działalność spółki obejmuje:

- a) Budowę i wynajem powierzchni biurowej i handlowej,
- b) Budowę i sprzedaż lokali mieszkalnych.

GTC S.A. poprzez swoje spółki zależne pozyskuje i realizuje projekty w sektorze nieruchomości w największych miastach w Polsce, Rumunii, na Węgrzech, w Republice Czeskiej, Chorwacji, Republice Serbii, Bułgarii, na Ukrainie i Słowacji.

Tabela. Udziały GTC S.A. w spółkach zależnych

Nazwa jednostki	Jednostka dominująca	Siedziba	31 grudnia 2007 r. **	31 grudnia 2006 r. **
GTC Mars Sp. z o.o. („GTC Mars”) (w likwidacji)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Taurus Sp. z o.o. („GTC Taurus”) (w likwidacji)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Darat Sp. z o.o. („Darat”) w (likwidacji)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Konstancja Sp. z o.o. („GTC Konstancja”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Korona S.A. („GTC Korona”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Poznań Sp. z o.o. („Globis Poznań”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Vega Sp. z o.o. („GTC Vega”) (w likwidacji)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Aeropark Sp. z o.o. („GTC Aeropark”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Topaz Office Sp. z o.o. („GTC Topaz Office”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Wrocław Sp. z o.o. („Globis Wrocław”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Galeria Kazimierz Sp. z o.o. („GTC Galeria Kazimierz”) (*)	GTC S.A.	Polska	50%	50%
GTC Nefryt Sp. z o.o. (poprzednio „GTC Orion”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Satellite Sp. z o.o. („GTC Satellite”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Sonata Sp. z o.o. („GTC Sonata”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC GK Office (poprzednio „GTC Kazimierz Hotel”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Rodameo CH1 Sp. z o.o. („Rodameo CH1”) (*)	GTC S.A.	Polska	50%	50%
GTC Com 1 Sp. z o.o. („GTC Com 1”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Wrocław Office Sp. z o.o. (poprzednio „GTC Kazimierz Office”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Byrant Sp. z o.o. („GTC Byrant”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Diego Sp. z o.o. („GTC Diego”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Cyril Sp. z o.o. („GTC Cyril”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Com 3 Sp. z o.o. („GTC Com 3”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Com 4 Sp. z o.o. („GTC Com 4”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Com 5 Sp. z o.o. („GTC Com 5”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Alfa Development Inwestycje Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	-
Sigma Development Inwestycje Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	-
Omega Development Inwestycje Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	-
Delta Development Inwestycje Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	-
GTC Galeria CTWA Sp. z o.o. („Galeria CTWA”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd. („GTC Hungary”)	GTC S.A.	Węgry	100%	100%
Vaci Ut 81-85 Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Riverside Apartments Kft. („Riverside”)	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point I. Kft. („Centre Point I”)	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point II. Kft. („Centre Point II”)	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
River Loft Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Vector H Ltd. (jednostka zlikwidowana)	GTC Hungary	Węgry	-	-
Spiral Holding Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral I. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral II. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral III. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
SASAD Resort Kft. (poprzednio Kékmadár Apartmanok Kft.)	GTC Hungary	Węgry	50.1%	50.1%
Albertfalva Kft. („Gate Way”)	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Metro KFT (poprzednio Jazmin Ingatlan Kft.)	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Toborzo Széplak Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	-

* Konsolidacja metodą proporcjonalną.

** Jeśli dotyczy, udział GTC S.A. obejmuje bieżące udziały Przewodniczącego Rady Nadzorczej - Eli Alroy oraz Spółek przez niego kontrolowanych („Alroy”). Wartość udziałów Alroy prezentowana jest jako zobowiązanie finansowe (patrz nota 28 skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2007 roku).

Nazwa jednostki	Jednostka dominująca	Siedziba	31 grudnia 2007 r. **	31 grudnia 2006 r. **
Mastix Champion Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	-
GTC Renaissance Plaza Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	-
SASAD II Kft.	GTC Hungary	Węgry	50.1%	-
SASAD Resort Office Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	-
Amarantan Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	-
Abritus Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	-
Preston Park Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Real Estate Investments Ukraine BV („GTC Ukraine”)	GTC S.A	Holandia	90%	90%
GTC Real Estate Management Services Ukraine LLC	GTC Ukraine	Ukraina	90%	90%
GTC Real Estate Investments Moldova BV („GTC Moldova”)	GTC S.A	Holandia	100%	100%
GTC Real Estate Investments Slovakia BV („GTC Slovakia”)	GTC S.A	Holandia	100%	100%
GTC Real Estate Developments Bratislava B.V. (“GTC Bratislava”)	GTC Slovakia	Holandia	70%	70%
GTC Real Estate Management s.r.o.	GTC Slovakia	Słowacja	100%	100%
GTC Real Estate Park SRO	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%
SPV opus S.R.O.	GTC Bratislava	Słowacja	70%	-
GTC Real Estate Vinohrady s.r.o („GTC Vinohrady”)	GTC Bratislava	Słowacja	70%	-
GTC Real Estate Vinohrady 2 s.r.o („GTC Vinohrady 2”)	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%
GTC Real Estate Investments Croatia BV („GTC Croatia”)	GTC S.A	Holandia	100%	100%
Marlera Golf LD d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	80%	75%
GTC Center Point Ltd.	GTC Croatia	Chorwacja	100%	-
Euro Structor d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	70%	70%
GTC Nekretnine Zagreb d.o.o.(„GTC Zagreb”)	GTC Croatia	Chorwacja	100%	100%
Nova Istra Idaeus d.o.o.	Marlera Golf LD d.o.o.	Chorwacja	80%	-
GTC Nekretnine Istok d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	100%	-
GTC nekretnine Jug. d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	100%	-
GTC Nekretnine Zapad d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	100%	-
GTC Real Estate Investments Romania B.V. („GTC Romania”)	GTC S.A	Holandia	100%	100%
Titulescu Investments B.V („Titulescu”)	GTC Romania	Holandia	100%	100%
Complexul Multifunctional Victoria S.R.L.	Titulescu Investments B.V	Rumunia	-	100%
Towers International Property S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	100%	100%
Galleria Shopping Center S.R.L (poprzednio „International Hotel and Tourism S.R.L.”)	GTC Romania	Rumunia	100%	100%
Green Dream S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	100%	100%
Aurora Business Complex S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	50.1%	100%
Yasmine Residential Complex S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	100%	100%
Bucharest City Gate B.V.	GTC Romania	Holandia	58.9%	58.9%
Mablethompe Investitii S.R.L.	GTC Romania	Romania	100%	100%
National Commercial Centers B.V. (*)	GTC Romania	Holandia	50%	50%
Mercury Commercial Centers S.R.L.	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	75%	50%
Venus Commercial Centers S.R.L.	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	66.7%	50.7%
Mars Commercial Centers S.R.L.	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	50%	50%
Beaufort Commercial Center S.R.L.	National Commercial Centers B.V.	Romania	100%	100%
Fajos S.R.L. (*)	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	100%	-
City Gate S.R.L.	Bucharest City Gate B.V.	Rumunia	100%	100%
Brightpoint Investments Limited	GTC Romania	Rumunia	50.1%	100%
Complexul Residential Colentina S.R.L.	Brightpoint Investments Limited	Rumunia	100%	100%
Operatico Enterprises Ltd.	GTC Romania	Cypr	66.7%	-
Deco Intermed S.R.L.	Operatico Enterprises	Rumunia	100%	-
GML American Regency Pipera S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	66.7%	-

* Konsolidacja metodą proporcjonalną.

** Jeśli dotyczy, udział GTC obejmuje bieżące udziały Alroy. Wartość udziałów Alroy prezentowana jest jako zobowiązanie finansowe (patrz nota 28 skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2007 roku).

Nazwa jednostki	Jednostka dominująca	Siedziba	31 grudnia 2007 r. **	31 grudnia 2006 r. **
GTC Real Estate Investments Serbia B.V. („GTC Serbia”)	GTC S.A	Holandia	100%	100%
City Properties Serbia B.V.	GTC Serbia	Holandia	100%	-
GTC International Development d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%
GTC Business Park d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%
GTC Commercial and Residential Ventures d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%
GTC Real Estate Developments d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%
Atlas Centar d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%
GTC Commercial Development d.o.o	GTC Serbia	Serbia	100%	100%
GTC Real Estate Investments Bulgaria B.V. („GTC Bulgaria”)	GTC S.A	Holandia	100%	100%
Galeria Stara Zagora AD	GTC Bulgaria	Bułgaria	75%	-
Galeria Burgas JSC	GTC Bulgaria	Bułgaria	66.7%	-
GTC Galeria Varna EOOD	GTC Bulgaria	Bułgaria	65%	-
Galeria Ikonov GmbH	GTC Bulgaria	Bułgaria	65%	-
GTC Yuzhen Park EAD („GTC Yuzhen”)	GTC Bulgaria	Bułgaria	100%	100%

* Konsolidacja metodą proporcjonalną.

** Jeśli dotyczy, udział GTC obejmuje bieżące udziały Alroy. Wartość udziałów Alroy prezentowana jest jako zobowiązanie finansowe (patrz nota 28 skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2007 roku).

Przychody Spółki za okres zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku wyniosły 12.790 tysięcy złotych i pochodziły z:

- a) Przychody z tytułu zarządzania nieruchomościami: 2.502 tysięcy złotych
- b) Przychody z tytułu refakturowanych kosztów usług: 10.288 tysięcy złotych

Szczegółowe informacje dotyczące przychodów przedstawiono w notce 24 sprawozdania finansowego.

2. Informacje o rynkach, klientach i dostawcach, którzy uzyskują 10% ogólnych dochodów ze sprzedaży/kapitału własnego ogółem

Globe Trade Centre S.A., poprzez spółki zależne i stowarzyszone, jest właścicielem spółek działających na rynku nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych w Polsce, na Węgrzech, w Rumunii, Serbii, Chorwacji, na Słowacji, Ukrainie, w Bułgarii, Republice Czeskiej. Firma buduje, wynajmuje lub sprzedaje powierzchnię osobom prywatnym i firmom, poprzez jej spółki zależne, w których ma bezpośrednie lub pośrednie udziały.

Spółka nie jest zależna od żadnego ze swoich klientów. Żaden z jej klientów nie wnosi więcej niż 10% całkowitego dochodu Spółki.

3. Zasady sporządzania rocznego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U.Nr 76, poz. 694 z późniejszymi zmianami) zwana dalej „Ustawą o Rachunkowości”, a także przepisów wydanych na jej podstawie oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 października 2005 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. Nr 209, poz. 1744, „Rozporządzenie w Sprawie Informacji Bieżących i Okresowych”.

Sprawozdanie finansowe Spółki obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2007 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2006 roku.

Wszystkie kwoty przedstawione w sprawozdaniu finansowym są wykazane w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej.

4. Istotne umowy i zdarzenia

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 finansowych.

Po ukończeniu emisji Spółka zawarła transakcję currency interest swap zamieniającą zaciągnięte zobowiązanie w pln na euro po kursie 3,7777 i 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, która została otwarta w sierpniu 2007 roku. Wartość obiektu została wyceniona przez niezależnego rzeczoznawcę na 681,3 mln PLN (190,2 mln EUR).

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

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).

5. Struktura holdingu

Podmiotem dominującym grupy kapitałowej jest Globe Trade Centre S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Wołoskiej 5.

Nota 4 sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 przedstawia Spółkę, jej spółki zależne oraz wspólnie kontrolowane jednostki wraz z jej bezpośrednim lub pośrednim udziałem w tych skonsolidowanych spółkach zależnych.

6. Transakcje zawarte pomiędzy Spółką a podmiotami powiązanymi na kwotę przewyższającą 500.000 EUR.

Transakcje zawarte pomiędzy Spółką i podmiotami powiązanymi są opisane w nocie 29 sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2007 roku.

7. Pożyczki

Na dzień 31 grudnia 2007 roku wszystkie pożyczki zostały spłacone.

8. Udzielone pożyczki

GTC S.A. udzieliła kilku pożyczek swoim spółkom zależnym oraz stowarzyszonym (nota 4 sprawozdania finansowego). Całkowita kwota należna na dzień 31 grudnia 2007 roku wynosiła 1.484.788 tysięcy złotych.

GTC S.A. udzieliła gwarancji w imieniu swoich spółek zależnych. Na dzień 31 grudnia 2007 roku Spółka udzieliła gwarancji na kwotę 305.783 tysięcy złotych.

9. Papiery wartościowe

W dniu 4 stycznia 2007 roku Przewodniczący Rady Nadzorczej zrealizował 1.250.750 warrantów subskrypcyjnych po cenie 0,1 zł, oraz 90.700 warrantów subskrypcyjnych po cenie 3,89 złotych. Pozostałych 146.500 warrantów subskrypcyjnych wygasło i nie zostaną zrealizowane.

Określeni członkowie kluczowej kadry kierowniczej Spółki są, pod pewnymi warunkami, uprawnieni do otrzymania 2.000.000 akcji fantomowych („phantom shares”) Spółki. 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 poprzedzających datę otrzymania informacji o ich wykorzystaniu, a kwotą 22,5 PLN (korygowaną o dywidendę). Spółka według uznania ma prawo rozliczyć transakcję w formie pieniężnej lub akcji Spółki.

Decyzję o rozliczeniu akcji fantomowych (w formie wypłaty gotówki bądź wyemitowania kapitału) podejmuje Rada Nadzorcza Spółki.

W 2007 roku określonym członkom kadry kierowniczej przyznano 500.000 akcji fantomowych, co było zgodne z wcześniejszym założeniem.

Szczegółowe informacje odnośnie papierów wartościowych opisano w notcie 11 sprawozdania finansowego przygotowanego za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku.

10. Różnice pomiędzy publikowanymi prognozami wyników finansowych a danymi rzeczywistymi zawartymi w sprawozdaniach finansowych.

Spółka nie publikowała prognozy finansowej za okres zakończony 31 grudnia 2007 roku.

11. Zarządzanie finansami

W roku zakończonym 31 grudnia 2007 stan finansowy Spółki był dobry. Wskaźnik „szybkiej” bieżącej płynności (aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy podzielone przez bieżące zobowiązania krótkoterminowe) Spółki wyniósł 213 co wskazuje na wysoki poziom płynności oraz zdolność do spłacenia zobowiązań bieżących Spółki, wraz z krótkoterminową częścią kredytów i pożyczek długoterminowych.

Wskaźnik dźwigni finansowej (zobowiązania ogółem podzielone przez aktywa ogółem) na dzień 31 grudnia 2007 roku wynosił 19,90%. Zapewnia to z dużym prawdopodobieństwem, że Spółka będzie w stanie spłacić swoje zobowiązania.

Informacje dotyczące pożyczek przedstawione są w punkcie 6 i 7 raportu zarządu.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje ze sprawozdania z przepływu środków pieniężnych spółki za okres zakończony 31 grudnia 2007 roku (w tysiącach złotych):

	31 grudnia 2007
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(46.279)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(396.695)
Przepływ środków finansowych z działalności finansowej	768.042
Przepływy pieniężne netto	325.068
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	256.557
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	581.625

Środki pieniężne z działalności operacyjnej

Środki pieniężne z działalności operacyjnej wyniosły (46,3) mln złotych.

Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej

Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej wyniosły (396,7) mln złotych.

Główne wpływy środków pieniężnych były wynikiem spłat uprzednio udzielonych pożyczek oraz wpływów z tytułu dywidend. Najwięcej środków pieniężnych przeznacza się na inwestycje w nowe projekty.

Środki pieniężne wykorzystane na działalność finansową

Środki pieniężne z działalności finansowej wyniosły 768 mln złotych. Wpływy środków pieniężnych, obejmują wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych.

12. Działalność w ciągu roku

Działalność Zarządu koncentrowała się na:

- a) Pozyskiwaniu i realizowaniu projektów inwestycyjnych
- b) działaniach marketingowych związanych z pomieszczeniami biurowymi, sprzedaży detalicznej oraz powierzchnią mieszkalną
- c) zarządzaniu nieruchomościami przynoszącymi dochody z tytułu najmu
- d) finansowaniu i kontroli
- e) kwestiach prawnych
- f) ocenianiu nowych potencjalnych projektów inwestycji, w rejonie Europy Środkowo - Wschodniej
- g) tworzeniu polityki handlowej spółki oraz
- h) działaniu zgodnie z prawem i przepisami obowiązującymi dla Spółki publicznej i notowanej na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych, a także na rozwoju i podtrzymywaniu dobrych relacji z obecnymi oraz potencjalnymi inwestorami.

Spółka prowadzi swoją działalność w Polsce, na Węgrzech, w Rumunii, Republice Serbii, Republice Czeskiej, Bułgarii, na Słowacji i Ukrainie.

Cele marketingowe Spółki skupiają się na trzech sektorach:

- a) uznane korporacje, które chcą otwierać swoje siedziby w głównych miastach Europy Środkowej.
- b) sklepy renomowanych marek, które chcą wynająć powierzchnię handlową w uznanych centrach handlowych Spółki oraz
- c) klienci indywidualni, którzy są zainteresowani nabyciem mieszkania w nowoczesnych budynkach

W roku zakończonym 31 grudnia 2007 Spółka kontynuowała swoją działalność w następujących sektorach: budowa i wynajem centrów handlowych i powierzchni biurowej oraz budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych.

Działalność departamentu marketingu dotyczyła:

- Wynajmu powierzchni biurowej i handlowej, jak również sprzedaży apartamentów
- Ogólnej koordynacji i zarządzania działaniami PR i reklamą
- Zapewniania odpowiednich działań marketingowych w spółkach zależnych.

Projekty w trakcie budowy/ planowane

Kraj	Ukończone budynki biurowe (w metrach kwadratowych)	Centra handlowe (w metrach kwadratowych)	Nieruchomości mieszkaniowe (w metrach kwadratowych)	Całkowity udział GTC (w metrach kwadratowych)
Bułgaria	8.075	97.205	39.134	144.414
Chorwacja	52.106	43.310	17.211	112.627
Czechy	54.527	12.484	76.735	143.746
Węgry	269.472	45.816	89.698	404.986
Polska	346.890	105.850	199.756	652.496
Rumunia	48.289	136.361	283.079	467.729
Serbia	79.552	25.589	16.182	121.323
Słowacja	-	-	51.468	56.468
Razem	858.911	466.615	773.263	2.098.789

Zarząd Spółki analizuje kilka potencjalnych projektów w krajach Europy Środkowo Wschodniej, które jeśli zostaną zaakceptowane, będą realizowane w nadchodzących latach.

Spółka oraz grupa kapitałowa będą kontynuować swoją działalność przez co najmniej 12 miesięcy po dniu 31 grudnia 2007 roku.

13. Przyszłe inwestycje

Na dzień 31 grudnia 2007 roku, przyszłe inwestycje w latach 2008-9 są planowane w kwocie około 1,5 miliarda Euro.

Na dzień 31 grudnia 2007 roku grupa kapitałowa miała zakontraktowane zobowiązania w związku z przyszłymi budowlami na kwotę 256 mln Euro. Oczekuje się, że zobowiązania te zostaną sfinansowane ze środków bieżących, innych zewnętrznych źródeł finansowania lub przyszłych przychodów z tytułu już zawartych umów sprzedaży oraz umów sprzedaży, które mają zostać zawarte.

14. Wybrane informacje finansowe

Poniższa tabela przedstawia wybrane dane finansowe na dzień 31 grudnia 2007 roku (tysiące złotych):

	<i>31 grudnia 2007 roku</i>
Aktywa trwałe, w tym:	3.836.794
Długoterminowe aktywa finansowe	3.810.032
Aktywa obrotowe	623.965
Aktywa razem	4.460.759
Kapitał własny	3.573.011
Zobowiązania krótkoterminowe	2.930
Zobowiązania długoterminowe	875.927
Pasywa razem	4.460.759

Wybrane dane dotyczące przychodów za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku (tysiące złotych):

	<i>31 grudnia 2007 roku</i>
Przychody netto	12.790
Zysk (strata) brutto	(17.344)
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	366.175
Zysk netto	354.509
Zysk na akcję (PLN)	1,62

15. Opis zewnętrznych i wewnętrznych czynników, które mogą wpływać na działalność Spółki

Istnieje kilka rodzajów ryzyka rynkowego, którymi spółka zarządza:

1. Ryzyko Walutowe- Polityka spółki polega na dopasowaniu wpływów z wydatkami jej spółek zależnych. Pomimo tego, przepływy środków pieniężnych Spółki nie są dopasowane w 100%, narażając tym samym spółkę w niewielkim stopniu na zmiany kursów walutowych.
2. Ryzyko zmiany stopy procentowej – Spółka zaciągnęła kilka pożyczek, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej. Złagodzenie potencjalnego wpływu zmian na rynku pieniężnym na koszty zadłużenia spółki odbywa się poprzez zakup instrumentów finansowych, takich jak swap, opcje na górny pułap stopy procentowej (cap) i opcje górny i dolny pułap stopy procentowej (collar).
3. Wskaźnik zadłużenia, który ma kluczowe znaczenie dla wzrostu spółki jest utrzymywany na konserwatywnym poziomie i okresowo sprawdzany.
4. Dopasowanie poziomu kosztów i przychodów jest ściśle kontrolowane.
5. Łagodzenie wzajemnego wpływu pomiędzy projektem w sektorze nieruchomości a innymi rynkami jest wciąż brane pod uwagę.
6. Właściwa ocena modeli inwestycyjnych, które stanowią podstawę podejmowania decyzji przez spółkę, jest kluczowym czynnikiem kontroli i zmniejszenia wrażliwości spółki na ryzyko rynkowe.

Polityką Spółki jest dywersyfikacja portfela inwestycyjnego w kilku sektorach oraz w skali geograficznej, w regionie Europy Środkowo-Wschodniej (CEE).

16. Zasady zarządzania Spółką

W roku kończącym się 31 grudnia 2007 roku nie nastąpiły żadne zmiany w zarządzaniu Grupą.

17. Zarząd i Rada Nadzorcza

Na dzień 31 grudnia 2007 roku, następujące osoby wchodziły w skład Zarządu GTC S.A.:

Dyrektor Generalny	Piotr Kroenke
Dyrektor Finansowy	Erez Boniel
Dyrektor ds. Relacji Inwestorskich	Mariusz Kozłowski
Dyrektor ds. Rozwoju Biznesu w Europie Środkowo-Wschodniej	Hagai Harel
Dyrektor ds. Prawnych i Inwestycji	Witold Zatoński

Pan Witold Zatoński został powołany w skład Zarządu Spółki uchwałą Rady Nadzorczej w dniu 6 marca 2007 roku.

Na dzień 31 grudnia 2007 roku, następujące osoby wchodziły w skład Rady Nadzorczej GTC S.A.:

Przewodniczący Rady Nadzorczej	Eli Alroy
Członek Rady Nadzorczej	Walter van Damme
Członek Rady Nadzorczej	Mariusz Grendowicz
Członek Rady Nadzorczej	Nissim Zarfati
Członek Rady Nadzorczej	Shai Pines
Członek Rady Nadzorczej	Andrzej Davis
Członek Rady Nadzorczej	Alain Ickovics
Członek Rady Nadzorczej	Henry Marcel Philippe Alster
Członek Rady Nadzorczej	Zachary Rubin
Członek Rady Nadzorczej	Alon Ytzhak Shlank

18. Akcjonariusze

Na dzień 30 czerwca 2007 roku, struktura akcjonariuszy przedstawia się następująco:

Liczba Akcji	Akcja seria	Razem wartość W PLN	Razem wartość w EUR
139.286.210	A	13.928.621	3.153.995
1.152.240	B	115.224	20.253
235.440	B1	23.544	4.443
8.356.540	C	835.654	139.648
9.961.620	D	996.162	187.998
39.689.150	E	3.968.915	749.022
3.571.790	F	357.179	86.949
17.120.000	G	1.712.000	398.742
219.372.990		21.937.299	4.741.050

Głównym akcjonariuszem Spółki na dzień 31 grudnia 2007 roku była GTC Real Estate N.V., posiadająca łącznie 101.193.780 akcji, co stanowi 46,41% wszystkich akcji.

Pozostali akcjonariusze, którzy na dzień 31 grudnia 2007 roku posiadali ponad 5% akcji Spółki to:

- Commercial Union OFE BPH CU WBK
- ING Nationale Nederlanden

19. Transakcje z akcjonariuszami i spółkami zależnymi

Transakcje wewnątrzzakładowe dotyczą stałego zarządzania, zarządzania aktywami oraz zapewnienia źródeł finansowania przez GTC S.A. spółkom zależnym. Transakcje te były przeprowadzone w trakcie regularnej działalności i odzwierciedlają przede wszystkim, na bazie cen rynkowych, zwrot kosztów poniesionych przez GTC na rzecz spółek zależnych. Wartość tych transakcji nie jest znacząca w porównaniu z nabywaniem usług od stron trzecich i dochodem z klientów.

Spółką dominującą Globe Trade Centre jest GTC Real Estate N.V.

Transakcje z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w: nocie 8 dodatkowych not objaśniających do sprawozdania finansowego za rok kończący się 31 grudnia 2007 roku.

20. Łączna wartość wynagrodzeń i nagród wypłaconych członkom Zarządu i Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Eli Alroy, wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2007 wyniosło cztery miliony osiemset siedemdziesiąt siedem tysięcy osiemset czterdzieści dwa złote oraz trzysta pięćdziesiąt tysięcy akcji fantomowych, a za rok zakończony 31 grudnia 2006 r. wyniosło dziesięć milionów siedemset dwadzieścia tysięcy złotych, jeden milion trzysta czterdzieści jeden tysięcy i czterysta pięćdziesiąt akcji Spółki oraz trzysta pięćdziesiąt tysięcy akcji fantomowych.

Członek Zarządu Pan Piotr Kroenke, wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2007 r. wyniosło jeden milion osiemset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt jeden złotych, dwadzieścia pięć tysięcy akcji Spółki oraz trzydzieści siedem tysięcy pięćset akcji fantomowych a za rok zakończony 31 grudnia 2006 r. wyniosło jeden milion siedemset siedemdziesiąt dwa tysiące złotych, dwadzieścia pięć tysięcy akcji Spółki oraz trzydzieści siedem tysięcy pięćset akcji fantomowych.

Członek Zarządu Pan Erez Boniel, wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2007 r. wyniosło dwa miliony sto dwanaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt osiem złotych, dwadzieścia pięć tysięcy akcji Spółki oraz trzydzieści siedem tysięcy pięćset akcji fantomowych, a za rok zakończony 31 grudnia 2006 r. wyniosło dwa miliony dwieście osiem tysięcy złotych, dwadzieścia pięć tysięcy akcji Spółki oraz trzydzieści siedem tysięcy pięćset akcji fantomowych.

Członek Zarządu Pan Mariusz Kozłowski, wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2007 r. wyniosło jeden milion osiemset pięćdziesiąt dwa tysiące osiemset trzydzieści sześć złotych, dwadzieścia pięć tysięcy akcji Spółki oraz trzydzieści siedem tysięcy pięćset akcji fantomowych a za rok zakończony 31 grudnia 2006 r. wyniosło jeden milion sześćset dziewięćdziesiąt cztery tysiące złotych, dwadzieścia pięć tysięcy akcji Spółki oraz trzydzieści siedem tysięcy akcji fantomowych.

Członek Zarząd Pan Hagai Harel, wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2007 r. wyniosło dwa miliony dwadzieścia dziewięć tysięcy trzysta cztery złote, trzydzieści tysięcy akcji Spółki oraz trzydzieści siedem tysięcy pięćset akcji fantomowych a za rok zakończony 31 grudnia 2006 r. wyniosło jeden milion dziewięćset osiemnaście tysięcy złotych, trzydzieści tysięcy akcji Spółki oraz trzydzieści siedem tysięcy pięćset akcji fantomowych

Członek Zarząd Pan Witold Zatoński, wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2007 r. wyniosło osiemset sześćdziesiąt pięć tysięcy pięćset osiemdziesiąt złotych.

Tamlot, wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2007 r. wyniosło zero złotych, a za rok zakończony 31 grudnia 2006 roku wyniosło dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych.

Członek Rady Nadzorczej Pan Mariusz Grendowicz, wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku wyniosło trzydzieści sześć tysięcy złotych, a za rok zakończony 31 grudnia 2006 r. wyniosło trzydzieści cztery tysiące złotych.

21. Ważne zdarzenia po dniu bilansowym 31 grudnia 2007 roku

Po dniu bilansowym przypadającym na 31 grudnia 2007 roku nie wystąpiły żadne istotne wydarzenia.

22. Pozostałe oświadczenia

Podmiotem uprawnionym do badania rocznego sprawozdania finansowego jest spółka Ernst & Young Audit Sp. z o.o.

Zarząd Spółki oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa, podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania sprawozdania finansowego spełniają warunki do wyrażania bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Dnia 10 stycznia 2007 roku Spółka podpisała ze spółka Ernst & Young Audit Sp. z o.o. umowę o dokonanie badań oraz przeglądów sprawozdań finansowych. Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu niniejszej umowy wynosi 900 tysięcy złotych. W roku 2006 łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badań oraz przeglądów sprawozdań finansowych wyniosła 255 tysięcy złotych.

Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych Grupy kapitałowej w roku 2007 wyniosła 2.799 tysięcy złotych, a w roku 2006 wyniosła 2.042 tysięcy złotych.

Piotr Kroenke, Członek Zarządu

Erez Boniel, Członek Zarządu

Mariusz Kozłowski, Członek Zarządu

Hagai Harel, Członek Zarządu

Witold Zatoński, Członek Zarządu