

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Instrumenty finansowe

a) Transakcje typu swap

Dnia 25 kwietnia 2007 roku Spółka ukończyła emisję obligacji o łącznej wartości nominalnej 800 mln 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.

W maju 2008 roku, Spółka wyemitowała obligacje o wartości 350 mln PLN z 5-letnim okresem zapadalności. Stopa oprocentowania obligacji bazuje na 6-M WIBOR powiększonym o marżę. Płatność odsetek będzie miała miejsce co 6 miesięcy. Oferta została skierowana do wiodących polskich inwestorów instytucjonalnych.

Po zakończeniu oferty, Spółka przekonwertowała otrzymaną gotówkę na Euro oraz zabezpieczyła powstałe zobowiązanie zawierając walutową EUR-PLN transakcję swap na stopę procentową, w efekcie otrzymując zobowiązanie oprocentowane stałą stopą w wysokości 6,63% p.a..

b) Aktywa finansowe

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2009 roku oraz na dzień bilansowy 31 grudnia 2008 roku Spółka nie posiadała aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

c) 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 pożyczek oprocentowanych w roku 2009 ustalone zostało na poziomie 3 miesięcznego WIBORu + 3% marży, odsetki naliczane są kwartalnie. Pożyczki mają charakter długoterminowy. Na mocy umów strony mogą przedłużyć okres spłaty pożyczek.

Na dzień bilansowy przypadający 31 grudnia 2009 roku pożyczki udzielone przez Spółkę nie były zabezpieczone na majątku jednostek zależnych.

Poniżej przedstawiono stan udzielonych pożyczek odpowiednio na 31 grudnia 2009 i 31 grudnia 2008 roku.

Aktywa finansowe	31.12.2009	31.12.2008
Stan na początek okresu	2.902.639	1.484.788
- zwiększenia	756.838	1.770.337
- udzielone pożyczki	592.975	1.209.405
- naliczone odsetki	163.863	151.221
- różnice kursowe	-	409.711
- zmniejszenia	(545.782)	(352.486)
- spłacone odsetki	(129.307)	(76.366)
- różnice kursowe	(62.488)	-
- spłaty udzielonych pożyczek	(353.987)	(276.120)
Stan na koniec okresu	3.113.695	2.902.639

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 jej waluta funkcjonalna. W związku z tym zabezpiecza się ona przed ryzykiem walutowym przez powiązanie waluty, w której uzyskiwane są przychody operacyjne, z walutami, w których dokonywane są wydatki albo poprzez pozyskanie odpowiednich instrumentów pochodnych w celu zabezpieczenia transakcji walutowych.

Ryzyko płynności

Celem Spółki jest utrzymywanie równowagi pomiędzy finansowaniem działalności inwestycyjnej a terminową obsługą zadłużenia i utrzymaniem wystarczającego poziomu kapitału obrotowego

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.

d) 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 2009 roku	Instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu 31 grudnia 2009 roku	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży 31 grudnia 2008 roku	Instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu 31 grudnia 2008 roku
Bilans otwarcia	-	306.097	-	39.456
- zwiększenia, w tym:	-	-	-	-
- aktualizacja wartości	-	-	-	-
- zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-
- sprzedaż akcji	-	-	-	-
- aktualizacja wartości	-	100.362	-	266.641
Bilans zamknięcia na dzień odpowiednio 31 grudnia 2009 i 31 grudnia 2008 roku	-	205.735	-	306.097
Ujęcie bilansowe	-	-	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-
- w jednostkach powiązanych	-	-	-	-
- w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu transakcji finansowych	-	205.735	-	306.097

e) 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.

f) Informacje na temat obciążenia ryzykiem stopy procentowej

Narażenie Spółki na zmiany stóp procentowych, które nie są zabezpieczane za pomocą instrumentów pochodnych związane jest przede wszystkim z długoterminowymi zobowiązaniami Spółki oraz udzielonymi pożyczkami.

Polityka Spółki polega na uzyskiwaniu finansowania oprocentowanego zmienną stopą. Następnie w celu zarządzania ryzykiem stóp procentowych w sposób efektywny kosztowo, Grupa zawiera transakcje wymiany stóp procentowych oraz transakcje collar.

g) Zobowiązania finansowe

W zaprezentowanym sprawozdaniu finansowym za rok kończący się 31 grudnia roku 2009 roku oraz porównywalnych danych finansowych za rok kończący się 31 grudnia 2008 roku Spółka prezentuje następujące odsetki wynikające z zobowiązań finansowych.

Dane za rok 2009	Odsetki	Odsetki naliczone niezrealizowane o terminie zapadalności				Odsetki razem
	Zrealizowane	Do 3 miesięcy	3 - 12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	Razem	
Pozostałe odsetki	19	-	1	-	-	19
Odsetki od długoterminowych zobowiązań finansowych	80.596	1.138	-	-	-	81.734
Dane za rok 2008						
Pozostałe odsetki	1	-	1	-	-	1
Odsetki od długoterminowych zobowiązań finansowych	69.978	8.166	-	-	-	78.144

Na dzień 31 grudnia 2009 roku koszty z tytułu transakcji finansowych wyniosły 496 tys. złotych

Na dzień 31 grudnia 2008 roku koszty z tytułu transakcji finansowych wyniosły 446 tys. złotych.

h) Przychody finansowe

W zaprezentowanym sprawozdaniu finansowym za okres dwunastu miesięcy kończący się 31 grudnia 2009 roku oraz 31 grudnia 2008 roku Spółka prezentuje następujące odsetki wynikające z przychodów finansowych:

Dane za rok 2009	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	52.829	-	-	115.228	115.228	168.057
Pozostałe odsetki	7.114	-	-	-	-	7.114
Dane za rok 2008						
Odsetki od instrumentów finansowych	-	-	-	-	-	-
Odsetki od pożyczek udzielonych	76.366	-	-	79.882	79.882	156.248
Pozostałe odsetki	18.796	-	-	-	-	18.796

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	
	31.12.2009	31.12.2008
Udzielone gwarancje i poręczenia na rzecz, w tym:	886.553	502.288
Jednostkom zależnym objętym konsolidacją	886.553	502.288
Jednostkom stowarzyszonym objętym konsolidacją	-	-
Pozostałe zobowiązania warunkowe	-	-
w tym sprawy sądowe:	-	-
Razem	886.553	502.288

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 2009 roku oraz na dzień 31 grudnia 2008 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 2009 roku oraz 31 grudnia 2008 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 2009 roku do 31 grudnia 2009 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 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku oraz w okresie od 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 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. Na dzień 31 grudnia 2009 roku grupa kapitałowa miała zakontraktowane zobowiązania w związku z przyszłymi budowlami na kwotę 165 mln Euro.

Poprzez jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone Spółka planuje w 2010 ponieść nakłady inwestycyjne w wysokości 250 mln Euro.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2008 nakłady te wyniosły 325 mln Euro.

8. Informacje o Grupie Kapitałowej i transakcjach z jednostkami powiązanymi

8.1. Informacje o transakcjach Spółki

W roku 2009 oraz w roku 2008, za które sporządzono bieżące sprawozdanie finansowe pomiędzy Spółką oraz podmiotami zależnymi wystąpiły transakcje polegające na przeniesieniu praw i zobowiązań opisane w nocie 12.

8.2. Transakcje z podmiotami powiązanymi oraz zależnymi objętymi konsolidacją

Podmiotem dominującym wobec Spółki jest GTC Real Estate Holding B.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 2009 roku.

	GTC Real Estate Holding B.V.	Jednostki zależne, i współzależne objęte konsolidacją	Pozostałe jednostki (w tym jednostki stowarzyszone)	Razem
Zakupy	-	119	-	119
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	757	277	1.034
Sprzedaż	14	17.155	715	17.884
Odsetki – koszty finansowe	-	1.357	-	1.357
Dywidenda	-	13.300	15.000	28.300
Odsetki – przychody finansowe	-	158.348	5.476	163.824
	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	13	3.663	7	3.683
Pożyczki udzielone	-	2.995.145	118.384	3.113.529
Pożyczki otrzymane	-	44.412	20.241	64.653

*) Wartość pożyczek udzielonych członkom zarządu na dzień 31 grudnia 2009 roku wyniosła 205 tys. złotych.

Transakcje z akcjonariuszami i ze stronami powiązanymi na dzień oraz za okres dwunastu miesięcy kończący się 31 grudnia 2008 roku.

	GTC Real Estate Holding B.V.	Jednostki zależne, i współzależne objęte konsolidacją	Pozostałe jednostki (w tym jednostki stowarzyszone)	Razem
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	38	16.319	504	16.861
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Dywidenda	-	-	26.750	-
Odsetki – przychody finansowe	-	150.398	5.886	156.248
	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	6	14.099	38	14.143
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	486	486
Pożyczki udzielone	-	2.794.244	108.185*	2.902.429
Pożyczki otrzymane	-	-	-	-

*) Wartość pożyczek udzielonych członkom zarządu na dzień 31 grudnia 2008 roku wyniosła 568 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
Zakupy	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	152	-
Sprzedaż	1.398	83	2.827
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	3.042	4.014	10.561
Pożyczki otrzymane	-	-	-
	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	167	-	482
Pożyczki udzielone	38.595	59.279	137.381

	GTC GK Office	GTC Aeropark	GTC Korona	GTC Topaz Office	Cyril
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	1.122	704	1.210	423	930
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Dywidenda	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	1.641	3.464	1.238	789	3.697
Należności z wyjątkiem pożyczek	139	73	182	41	944
Pożyczki udzielone	14.830	42.731	23.023	9.522	54.888

	Globis Poznań	GTC Galeria Kazimierz	Byrant	Globis Wrocław	Diego
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	232	-	-
Sprzedaż	457	2.298	12	702	1.214
Odsetki – koszty finansowe	-	1.357	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	-	5.488	93	1.551
Dywidenda	13.300	-	-	-	-
Pozycji otrzymane	-	44.412	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	44	203	-	56	156
Pożyczki udzielone	-	-	79.916	-	32.207

	Lighthouse	Rodamco CH1	GTC Satellite	GTC Sonata	GTC Nefryt
Zakupy	-	-	119	-	-
Sprzedaż	-	126	905	9	677
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	362	-	4.276	2.955	165
Dywidenda	-	15.000	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	2	80	-	69
Pożyczki udzielone	8.282	-	35.709	47.080	-

	GTC Com1	GTC Com3	GTC Com4	GTC Com5	Epsilon Development
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	139	213	-
Sprzedaż	75	1.295	14	8	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	131	5.508	1.877	2.800	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	92	222	-	-	-
Pożyczki udzielone	1.995	80.968	30.560	43.548	-

	GTC Rosja	Alfa Development	Sigma Development	Omega Development	Omikron Development
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	5.887	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	-	1
Pożyczki udzielone	134.318	-	-	-	-

	CID Holding	GTC Vokovice	GTC Ukraine	GTC Bulgaria	GTC Holesovice
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	304	8	136	285
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	3.705	1.138	2.861	16.951	271
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	189	5
Pożyczki udzielone	78.454	26.247	50.749	373.858	5.196

	GTC Slovakia	GTC Hungary	GTC Croatia	GTC Romania	GTC Serbia
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	21	-
Sprzedaż	9	49	18	389	183
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	7.236	21.399	9.306	27.942	13.476
Należności z wyjątkiem pożyczek	16	3	1	428	75
Pożyczki udzielone	153.046	429.667	218.144	638.053	265.078

Wielkość transakcji z podmiotami zależnymi w roku obrotowym 2008 oraz stan rozrachunków na dzień bilansowy 31 grudnia 2008 roku były następujące:

	GTC Konstancja	GTC Wrocław Office	GTC Galeria CTWA	GTC Taurus	GTC Mars
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania	-	-	-	-	-
Sprzedaż	1.465	557	1.422	2	12
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	3.095	2.404	8.556	-	-
Pożyczki otrzymane	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	132	1.405	2.153	-	-
Pożyczki udzielone	41.553	52.482	150.600	-	-

	GTC GK Office	GTC Aeropark	GTC Korona	GTC Topaz Office	Cyril
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	435	943	1.327	434	569
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Dywidenda	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	1.260	4.313	642	817	1.505
Należności z wyjątkiem pożyczek	957	123	128	57	1.400
Pożyczki udzielone	24.841	68.769	11.534	10.733	37.594

	Globis Poznań	GTC Galeria Kazimierz	Byrant	Globis Wrocław	Diego
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	339	1.949	597	912	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	299	-	4.799	1.516	-
Dywidenda	-	8.750	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	1	650	1.102	101	-
Pożyczki udzielone	-	-	75.269	29.641	-

	Lighthouse	Rodamco CH1	GTC Satellite	GTC Sonata	GTC Nefryt
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	1.162	549	753
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	103	-	5.244	2.297	2.916
Dywidenda	-	18.000	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	38	2	276	852	107
Pożyczki udzielone	1.638	-	85.286	41.298	32.050

	GTC Com1	GTC Com3	GTC Com4	GTC Com5	Epsilon Development
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	178	494	556	919	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	82	2.232	1.710	2.262	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	459	1.228	1.006	1.641	1
Pożyczki udzielone	1.405	66.307	27.520	37.384	-

	GTC Rosja	Alfa Development	Sigma Development	Omega Development	Omikron Development
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	5.553	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	-	1
Pożyczki udzielone	130.517	-	-	-	-

	CID Holding	GTC Vokovice	GTC Ukraine	GTC Bulgaria	GTC Holesovice
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	228	85	124	276
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	4.156	1.278	1.829	15.282	348
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	110	-
Pożyczki udzielone	75.425	25.574	63.119	331.587	4.980

	GTC Slovakia	GTC Hungary	GTC Croatia	GTC Romania	GTC Serbia
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	17	65	43	211	200
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	8.099	26.347	11.129	18.574	17.601
Należności z wyjątkiem pożyczek	14	-	37	89	67
Pożyczki udzielone	149.499	453.037	193.369	397.701	281.149

9. Informacje o przedsięwzięciach nie podlegających konsolidacji

W okresie od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 oraz od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 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 2009	rok 2008
Księgowość i finanse	13	13
Administracja i zarządzanie	13	12
Dział inżynieryjny	7	10
Marketing i Dział prawny	14	12
Razem	48	47

Zatrudnienie w grupach zawodowych na koniec odpowiednio roku 2009 i 2008 kształtowało się następująco:

Grupa zatrudnionych	rok 2009	rok 2008
Księgowość i finanse	13	13
Administracja i zarządzanie	15	13
Dział inżynieryjny	7	9
Marketing i Dział prawny	14	14
Razem	49	49

11. Inne umowy nieuwzględnione w bilansie

Na dzień 31 grudnia 2009 roku oraz na dzień 31 grudnia 2008 roku Spółka nie posiadała umów nieuwzględnionych w bilansie.

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

Akcje fantomowe

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

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

Na dzień 31 grudnia 2009 roku akcje fantomowe obejmowały:

Seria	Liczba przyznanych akcji fantomowych	Cena (PLN)	Pierwszy dzień realizacji	Ostatni dzień realizacji
1a pierwsza	350.000	22,5	1 stycznia 2007	31 grudnia 2012
1a pierwsza	350.000	22,5	1 stycznia 2008	31 grudnia 2012
1a ostatnia	350.000	18,15	1 stycznia 2009	31 grudnia 2012
1a ostatnia	350.000	18,15	1 stycznia 2010	31 grudnia 2012
1b pierwsza	150.000	22,5	1 stycznia 2007	31 grudnia 2014
1b pierwsza	150.000	22,5	1 stycznia 2008	31 grudnia 2014
1b ostatnia	150.000	18,15	1 stycznia 2009	31 grudnia 2014
1b ostatnia	150.000	18,15	1 stycznia 2010	31 grudnia 2014
2	240.000	18,15	1 stycznia 2011	31 grudnia 2015
2	240.000	18,15	1 stycznia 2012	31 grudnia 2015
2	240.000	18,15	1 stycznia 2013	31 grudnia 2015
2	240.000	18,15	1 stycznia 2014	31 grudnia 2015
2	240.000	18,15	1 stycznia 2015	31 grudnia 2015
3	250.000	18,15	1 stycznia 2011	31 grudnia 2012
3	250.000	18,15	1 stycznia 2012	31 grudnia 2012

Seria 1a pierwsza – dnia 17 marca 2009 roku ostatni dzień realizacji niniejszych akcji fantomowych został wydłużony z 31 grudnia 2010 roku do 31 grudnia 2012 roku. Pozostałe warunki pozostały bez zmian.

Seria 1a ostatnia - dnia 17 marca 2009 roku ostatni dzień realizacji niniejszych akcji fantomowych został wydłużony z 31 grudnia 2010 roku do 31 grudnia 2012 roku. Cena rozliczenia została zmieniona z 22,5 PLN do 18,15 PLN. Pozostałe warunki pozostały bez zmian.

Seria 1b pierwsza - dnia 5 stycznia 2009 roku ostatni dzień realizacji niniejszych akcji fantomowych został wydłużony z 31 grudnia 2013 roku do 31 grudnia 2014 roku. Pozostałe warunki pozostały bez zmian.

Seria 1b ostatnia - dnia 5 stycznia 2009 roku ostatni dzień realizacji niniejszych akcji fantomowych został wydłużony z 31 grudnia 2013 roku do 31 grudnia 2014 roku. Cena rozliczenia została zmieniona z 22,5 PLN do 18,15 PLN. Pozostałe warunki pozostały bez zmian.

Seria 2 - dnia 5 stycznia 2009 roku ostatni dzień realizacji niniejszych akcji fantomowych został wydłużony z 31 grudnia 2014 roku do 31 grudnia 2015 roku. Cena rozliczenia została zmieniona z 35 PLN do 18,15 PLN. Wyemitowano 200 000 nowych akcji fantomowych. Pozostałe warunki pozostały bez zmian.

Seria 3 była wyemitowana w dniu 17 marca 2009 roku.

Spółka wykorzystuje model Whaley do kalkulacji wartości opcji na dzień przyznania. Przy wycenie Spółka stosuje półroczny okres zmienności (ang: volatility) na dzień przyznania średnia wartość godziwa opcji wynosiła Euro 4.440 za opcję.

Rozliczenie akcji fantomowych (gotówka lub kapitał) uzależniona jest od decyzji Rady Nadzorczej Spółki. Na dzień 31 grudnia 2009 roku nie została podjęta żadna decyzja dotycząca wyżej opisanej kwestii.

Członkowie kluczowej kadry kierowniczej Spółki otrzymali akcje fantomowe zgodnie z terminarzem. Koszty związane z akcjami fantomowymi zostały odpowiednio ujęte przy założeniu, że akcje zostaną rozliczone w formie kapitałowej.

Rezerwy tworzone są zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych.

Jednostkowe sprawozdania finansowe GTC S.A. są sporządzane zgodnie z polskimi standardami rachunkowości. Dywidendy mogą być wypłacone w oparciu o zysk netto określony w jednostkowych rocznych sprawozdaniach finansowych przygotowanych dla celów statutowych.

13. 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 205 tys. złotych. Na dzień 31 grudnia 2008 roku wartość pożyczek udzielonych członkom Zarządu Spółki wyniosła 568 tys. złotych.

Zobowiązania Spółki wobec członków Zarządu i Rady Nadzorczej 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 (za wyjątkiem opisanych powyżej) 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.

W maju 2009 roku jeden z członków Zarządu zawarł ze spółką zależną przedwstępną umowę zakupu nieruchomości. Wartość transakcji wynosi 2.043 tys. złotych.

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

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2009 roku nie wystąpiły istotne zdarzenia dotyczące okresów ubiegłych, które wymagałyby ujęcia w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

15. Wydarzenia po dniu bilansowym nie ujęte w sprawozdaniu finansowym

Po dniu bilansowym przypadającym na 31 grudnia 2009 roku nie wystąpiły istotne wydarzenia, które powinny zostać ujęte w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

16. 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

17. Zestawienie oraz objaśnienie różnic pomiędzy danymi ujawnionymi i porównywalnymi.

Różnice pomiędzy danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym i porównywalnymi danymi finansowymi, a uprzednio sporządzonymi przedstawiono w punkcie 10q wstępu do niniejszego sprawozdania finansowego.

18. Zmiany stosowanych zasad (polityki) rachunkowości i sposobu sporządzania sprawozdania finansowego

Sprawozdania finansowe za bieżący i poprzedni okres sprawozdawczy sporządzono stosując identyczne zarówno zasady (politykę) rachunkowości, jak i metody prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

19. 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.

20. Korekty błędów podstawowych

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

21. Niepewność kontynuowania działalności

Jak opisano w punkcie 7 wprowadzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka zamierza kontynuować działalność po dniu bilansowym przypadającym na dzień 31 grudnia 2009 roku. Do tego dnia sporządzenia sprawozdania finansowego nie wystąpiły żadne przesłanki, które mogłyby wskazywać na niepewność co do możliwości kontynuowania działalności.

22. Połączenie jednostek

W okresie od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku Spółka nie dokonała połączenia z żadną ze swoich spółek zależnych.

23. Dzień bilansowy

Dniem bilansowym, na który sporządzono sprawozdanie finansowe Globe Trade Centre S.A. jest 31 grudnia 2009 roku.

24. Korekty pozycji sprawozdania finansowego

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

25. Inne informacje

W styczniu 2009 roku GTC oraz spółka AYRAD (reprezentowana przez Eli Alroy) podpisały umowę, w odniesieniu do której GTC zakupiło wszystkie udziały w spółkach zależnych oraz stowarzyszonych będących w posiadaniu AYRAD, zgodnie z którą wszystkie zobowiązania jednostek zależnych i stowarzyszonych wobec AYRAD mają zostać skompensowane ze zobowiązaniami AYRAD wobec Spółki oraz zakładającą anulowanie praw inwestycyjnych AYRAD w istniejących albo nowych jednostkach zależnych. W związku z powyższym opcja put wygasła a GTC była zobowiązana zapłacić AYRAD kwotę 73 mln PLN (17,6 mln EUR).

Kwota 17,2 miliona Euro (70,6 mln PLN) została zapłacona w 2009 roku. Pozostałe 0,4 mln EUR (2,4 mln PLN) ma zostać zapłacone w latach 2010-2011.

W maju 2009 roku, Bank Pekao S.A. („Bank”) podpisał ze Spółką umowę, w której Spółka utrzymuje depozyt (którego wartość może ulec zmniejszeniu przy spadku kursu PLN/EUR) oraz pewne zabezpieczenia hipoteczne w celu zabezpieczenia ekspozycji Banku związanej z instrumentem IRS. Na dzień 31 grudnia 2009 roku Spółka utrzymywała jako depozyt zabezpieczający 10 mln EUR (41,1 mln PLN).

W sierpniu 2009 roku Spółka wraz z Unibail Rodamco, z których każda posiada 50% udziałów w Rodamco CH1 Sp. z o.o. – spółka która posiada centrum handlowe „Galeria Mokotów”, zawarły umowę refinansowania kredytu z konsorcjum niemieckich banków („Berlin Bank”). Kredyt jest oprocentowany na poziomie Euribor + marża, przy zapadalności 5-7 lat.

W dniu 30 września 2009 roku Spółka ukończyła budowę centrum handlowego „Galeria Jurajska”.

W październiku 2009 roku Spółka nabyła pozostałe 33% udziałów w Galerii Burgas JSC za kwotę 6,3 miliona Euro (25,8 mln PLN). W efekcie wszystkie udziały Galeria Burgas JSC są w posiadaniu Spółki.

W październiku 2009 roku BCG nabyła 15% udziałów w City Gate Bucharest S.R.L oraz City Gate S.R.L.

26. Inne oświadczenia

Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd Spółki dnia 25 lutego 2010 roku.

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