

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
DO ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
GLOBE TRADE CENTRE S.A.
ZA OKRES ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2009 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, Słowacji i w Rosji.

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
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 Poznan")	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. ("GTC Nefryt ")	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 Sp. z o.o. ("GTC GK Office ")	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Rodamco CH1 Sp. z o.o. ("Rodamco 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. („GTC Wrocław 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%	100%
Sigma Development Inwestycje Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Omega Development Inwestycje Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Delta Development Inwestycje Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Omikron Development Inwestycje Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Galeria CTWA Sp. z o.o. ("Galeria CTWA ")	GTC S.A.	Polska	100%	100%

* Konsolidacja metodą proporcjonalną

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008 **
GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd. ("GTC Hungary")	GTC S.A.	Węgry	100%	100%
Budapest Properties B.V.	GTC Hungary	Holandia	100%	-
Budapest Investments B.V.	GTC Hungary	Holandia	100%	-
Budapest Offices B.V.	GTC Hungary	Holandia	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%
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.	GTC Hungary	Węgry	50.1%	50.1%
Albertfalva Kft. ("Gate Way")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Metro Kft (formerly "Jazmin Ingatlan Kft.")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
SASAD Resort Offices Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Toborzó Széplak Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Mastix Champion Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Renaissance Plaza Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
SASAD II Kft.	GTC Hungary	Węgry	50.1%	50.1%
Amarantan Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Abritus Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
River Loft Offices Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Immo Buda Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Szemi Ingatlan Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Preston Park Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Real Estate Investments Ukraine B.V. ("GTC Ukraine")	GTC S.A.	Holandia	90%	90%
Emerging Investments III B.V.	GTC S.A.	Holandia	100%	100%
GTC Real Estate Management Services Ukraine LLC	GTC Ukraine	Ukraina	90%	90%
GTC Real Estate Investments Russia B.V. ("GTC Russia", dawniej GTC Moldova)	GTC S.A.	Holandia	100%	100%
Yatelsis Viborgskaya Limited of Nicosia ("YVL") (*)	GTC Russia	Cypr	50%	50%
GTC Development Service Spb	GTC Russia	Rosja	100%	100%
OOO Okkerville (*)	YVL	Rosja	50%	100%
ZAO Krasny Mayak (*)	YVL	Rosja	50%	100%
GTC Real Estate Investments Slovakia B.V. ("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 s.r.o.	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%
SPV Opus S.R.O	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%
GTC Jarossova S.R.O	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%
GTC Hill S.R.O	GTC Slovakia	Słowacja	70%	70%
GTC Vinohradis Villas S.R.O	GTC Slovakia	Słowacja	70%	70%
GTC Real Estate Vinohrady s.r.o. ("GTC Vinohrady")	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%
GTC Real Estate Vinohrady 2 s.r.o. ("GTC Vinohrady 2")	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%

* Konsolidacja metodą proporcjonalną.

** Jeśli dotyczy, udział GTC obejmuje bieżące udziały Eli Alroy, przewodniczącego Rady Nadzorczej lub kontrolowanej przez niego spółki („Alroy”) Wartość opcji put będącej w posiadaniu Alroy prezentowana jest jako zobowiązanie finansowe.

Nazwa	Jednostka dominujaca	Siedziba	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008 **
GTC Real Estate Investments Croatia B.V. ("GTC Croatia")	GTC S.A.	Holandia	100%	100%
GTC Nekretnine Zagreb d.o.o. ("GTC Zagreb")	GTC Croatia	Chorwacja	100%	100%
Euro Structor d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	70%	70%
Marlera Golf LD d.o.o	GTC Croatia	Chorwacja	80%	80%
GTC Center Point Ltd.	GTC Croatia	Chorwacja	100%	100%
Nova Istra Idaeus d.o.o.	Marlera Golf LD d.o.o	Chorwacja	80%	80%
GTC Nekretnine Istok d.o.o	GTC Croatia	Chorwacja	100%	100%
GTC Nekretnine Jug. d.o.o	GTC Croatia	Chorwacja	100%	100%
GTC Sredisnja tocka d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	100%	100%
GTC Nekretnine Zapad d.o.o	GTC Croatia	Chorwacja	100%	100%
GTC Real Estate Investments Romania B.V. ("GTC Romania")	GTC S.A.	Holandia	100%	100%
Towers International Property S.R.L	GTC Romania	Rumunia	100%	100%
Galleria Shopping Center S.R.L. (formerly "International Hotel and Tourism S.R.L.")	GTC Romania	Rumunia	100%	100%
Green Dream S.R.L	GTC Romania	Rumunia	100%	100%
Titulescu Investments B.V. ("Titulescu")	GTC Romania	Holandia	100%	100%
Aurora Business Complex S.R.L	GTC Romania	Rumunia	50.1%	50.1%
Yasmine Residential Complex S.R.L	GTC Romania	Rumunia	100%	100%
Bucharest City Gate B.V. ("BCG")	GTC Romania	Holandia	58.9%	58.9%
Mablethompe Investitii S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	100%	100%
National Commercial Centers B.V. (*)	GTC Romania	Holandia	50%	50%
Mercury Commercial Center S.R.L. (*)	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	75%	75%
Venus Commercial Center S.R.L. (*)	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	66.7%	66.7%
Mars Commercial Center S.R.L. (*)	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	50%	50%
Beaufort Commercial Center S.R.L. (*)	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	50%	50%
Fajos S.R.L. (*)	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	50%	50%
City Gate S.R.L	Bucharest City Gate B.V.	Rumunia	58.9%	58.9%
Brightpoint Investments Limited	GTC Romania	Rumunia	50.1%	50.1%
Complexul Residential Colentina S.R.L.	Brightpoint Investments Limited	Rumunia	100%	100%
Cefin Galati Real Estate S.R.L (1) (*)	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	63.6%	63.6%
Cefin Galati Real Estate S.R.L	National Commercial Centers B.V.	Romania	63.9%	63.9%
Operetico Enterprises Ltd.	GTC Romania	Cypr	66.7%	66.7%
Deco Intermed S.R.L	Operetico Enterprises Ltd.	Rumunia	100%	100%
GML American Regency Pipera S.R.L	GTC Romania	Rumunia	66.7%	66.7%

* Konsolidacja metodą proporcjonalną.

**Jeśli dotyczy, udział GTC obejmuje bieżące udziały Eli Alroy, przewodniczącego Rady Nadzorczej lub kontrolowanej przez niego spółki („Alroy”) Wartość opcji put będącej w posiadaniu Alroy prezentowana jest jako zobowiązanie finansowe.

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008 **
GTC Real Estate Investments Bulgaria BV („GTC Bulgaria”)	GTC S.A.	Holandia	100%	100%
Galeria Stara Zagora AD	GTC Bulgaria	Bułgaria	75%	75%
Galeria Burgas JSC (***)	GTC Bulgaria	Bułgaria	100%	66.7%
Galeria Varna JSC	Galeria Ikonovov GmbH	Bułgaria	65%	65%
GTC Business Park EAD	GTC Bulgaria	Bułgaria	100%	100%
NRL EAD	GTC Bulgaria	Bułgaria	100%	100%
Galeria Ikonovov GmbH	GTC Bulgaria	Austria	65%	65%
GTC Yuzhen Park EAD (“GTC Yuzhen”)	GTC Bulgaria	Bułgaria	100%	100%
GTC Real Estate Investments Serbia B.V. (“GTC Serbia”)	GTC S.A.	Holandia	100%	100%
City Properties Serbia B.V.	GTC Serbia	Holandia	100%	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	95%	95%
Demo Invest d.o.o.	GTC Commercial Centres d.o.o	Serbia	100%	100%
GTC Managment d.o.o (****)	GTC Serbia	Serbia	-	100%
GTC Metropolitan properties d.o.o (****)	GTC Serbia	Serbia	-	100%
GTC Urban Regeneration Investments d.o.o (****)	GTC Serbia	Serbia	-	100%
Atlas Centar d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%
GTC Commercial Centers d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%

* Konsolidacja metodą proporcjonalną.

**Jeśli dotyczy, udział GTC obejmuje bieżące udziały Eli Alroy, przewodniczącego Rady Nadzorczej lub kontrolowanej przez niego spółki („Alroy”) Wartość opcji put będącej w posiadaniu Alroy prezentowana jest jako zobowiązanie finansowe.

***Spółka nabyła pozostałe 33,3% udziałów w październiku 2009 roku (patrz nota 6)

****Uplynnione

Przychody Spółki za okres zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku wyniosły 18.025 tysięcy złotych i pochodziły z:

- a) Przychody z tytułu zarządzania nieruchomościami: 7.780 tysięcy złotych
- b) Przychody z tytułu refakturowanych kosztów usług: 10.245 tysięcy złotych

Szczegółowe informacje dotyczące przychodów przedstawiono w nocie 24 sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2009 roku.

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 i Rosji. 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 sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. nr 152 z 2009 roku) zwana dalej „Ustawą o Rachunkowości”, a także przepisów wydanych na jej podstawie oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim (Dz. U. nr 33, poz. 259 - „rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych”).

Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 roku.

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

4. Istotne umowy i zdarzenia

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 (40,1 mln PLN).

W czerwcu oddano do użytku Centrum Biurowe Kazimierz w Krakowie.

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” o powierzchni do wynajęcia 49.000 mkw.

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.

W IV kwartale 2009 roku oddano do użytku City Gate w Bukareszcie – kompleks dwóch biurowców klasy A o łącznej powierzchni do wynajęcia 44 000 mkw.

W grudniu 2009 roku GTC zrealizowała trzeci biurowiec w warszawskim kompleksie Platinum Business Park.

5. Struktura holdingu

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

Nota 5 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku 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 8 dodatkowych not objaśniających do sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2009 roku.

7. Pożyczki otrzymane

Na dzień 31 grudnia 2009 roku saldo pożyczek otrzymanych wyniosło 44.412 tysięcy złotych.

8. Udzielone pożyczki

GTC S.A. udzieliła kilku pożyczek swoim spółkom zależnym oraz stowarzyszonym (nota 1 dodatkowych not objaśniających do rocznego sprawozdania finansowego). Całkowita kwota należna na dzień 31 grudnia 2009 roku wynosiła 3.113.695 tysięcy złotych.

GTC S.A. udzieliła gwarancji w imieniu swoich spółek zależnych. Na dzień 31 grudnia 2009 roku Spółka udzieliła gwarancji na kwotę 886.553 tysięcy złotych.

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

Spółka nie publikowała prognozy finansowej za okres zakończony 31 grudnia 2009 roku.

10. Zarządzanie finansami

W okresie zakończonym 31 grudnia 2009 stan finansowy Spółki był dobry. Wskaźnik płynności bieżącej (aktywa obrotowe podzielone przez bieżące zobowiązania) Spółki wyniósł 6,87 co wskazuje że Spółka ma zdolność do spłacenia zobowiązań bieżących wraz z krótkoterminową częścią kredytów i pożyczek długoterminowych za pomocą krótkoterminowych aktywów.

Wskaźnik dźwigni finansowej (zobowiązania ogółem podzielone przez aktywa ogółem) na dzień 31 grudnia 2009 roku wynosił 27,03%. Zapewnia to z dużym prawdopodobieństwem, że Spółka będzie w stanie spłacić swoje zobowiązania.

Informacje dotyczące pożyczek przedstawione są w punkcie 7 i 8 raportu zarządu.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje ze sprawozdania z przepływu środków pieniężnych spółki za okres zakończony 31 grudnia 2009 roku (w tysiącach złotych):

	31 grudnia 2009
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(68.984)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(194.049)
Przepływ środków finansowych z działalności finansowej	(35.273)
Przepływy pieniężne netto	(298.306)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	373.912
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	75.606

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

Środki pieniężne z działalności operacyjnej wyniosły (68,9) mln złotych.

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej wyniosły (194) 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 (35,2) mln złotych. Wpływy środków pieniężnych, obejmują wpływy z zaciągniętych pożyczek, wypływy dotyczą spłaty odsetek oraz zobowiązań finansowych.

11. Działalność w ciągu roku

Działalność Zarządu koncentrowała się na:

- a) pozyskiwaniu, rozpoczynaniu oraz realizacji projektów inwestycyjnych
- b) działaniach marketingowych związanych z wynajmem pomieszczeń biurowych i handlowych oraz sprzedażą powierzchni mieszkalnej
- 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) kształtowaniu polityki handlowej spółki
- 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 akcjonariuszami Spółki i analitykami wiodących banków inwestycyjnych.

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

Cele marketingowe Spółki skupiają się na trzech głównych grupach odbiorców końcowych:

- a) uznanych korporacjach, które chcą otwierać swoje siedziby w głównych miastach Europy Środkowej.
- b) sklepach renomowanych marek, które chcą wynająć powierzchnię handlową w uznanych centrach handlowych Spółki oraz
- c) zamożnych klientach indywidualnych, którzy są zainteresowani nabyciem mieszkania w nowoczesnych budynkach

Działalność departamentu marketingu i sprzedaży dotyczyła:

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

Działania działu relacji inwestorskich koncentrowały się na:

- utrzymywaniu bieżących kontaktów i przekazywaniem informacji analitykom biur maklerskich i inwestorom zainteresowanym działalnością Spółki
- organizowaniem spotkań z krajowymi i zagranicznymi inwestorami podczas road show lub konferencji organizowanych przez biura maklerskie.

W okresie zakończonym 31 grudnia 2009 Spółka kontynuowała swoją działalność w następujących sektorach: budowa i wynajem centrów handlowych i powierzchni biurowej oraz budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych.

Większość z obecnie realizowanych inwestycji będzie ukończona na przestrzeni najbliższych 3-4 lat.

Spółka oraz grupa kapitałowa będą kontynuować swoją działalność przez co najmniej 12 miesięcy po dniu 31 grudnia 2009 roku.

12. Przyszłe inwestycje

Na dzień 31 grudnia 2009 roku, inwestycje na kolejnych dwanaście miesięcy planowane są w kwocie około 250 milionów Euro.

Na dzień 31 grudnia 2009 roku grupa kapitałowa miała zakontraktowane zobowiązania w związku z przyszłymi budowlami na kwotę 165 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.

13. Wybrane informacje finansowe

Poniższa tabela przedstawia wybrane dane finansowe na dzień 31 grudnia 2009 roku (tysiące złotych):

	<i>31 grudnia 2009 roku</i>
Aktywa trwałe, w tym:	
Długoterminowe aktywa finansowe	5.059.606
Aktywa obrotowe	241.393
Aktywa razem	5.300.999
Kapitał własny	3.836.163
Zobowiązania krótkoterminowe	27.327
Zobowiązania długoterminowe	1.405.754
Pasywa razem	5.300.999

Wybrane dane dotyczące przychodów za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku (tysiące złotych):

	<i>31 grudnia 2009 roku</i>
Przychody netto	18.025
Zysk (strata) brutto	85.495
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	(410.884)
Zysk (strata) netto	(334.286)
Zysk (strata) na akcję (PLN)	(1,52)

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

Istnieje kilka rodzajów ryzyka rynkowego, którymi spółka zarządza:

1. 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.
2. Ryzyko zmiany 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, ustalających stopę procentową na stałym poziomie
3. Ryzyko płynności - Celem Spółki jest utrzymywanie równowagi pomiędzy finansowaniem działalności inwestycyjnej a terminową obsługą zadłużenia i utrzymaniem wystarczającego poziomu kapitału obrotowego.
4. Wskaźnik zadłużenia, który ma kluczowe znaczenie dla wzrostu spółki jest utrzymywany na konserwatywnym poziomie i okresowo sprawdzany.
5. Dopasowanie poziomu kosztów i przychodów jest ściśle kontrolowane.
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).

15. Zasady zarządzania Spółką

W okresie kończącym się 31 grudnia 2009 roku nie nastąpiły żadne zmiany w zarządzaniu Grupą.

16. Zarząd i Rada Nadzorcza

Na dzień 31 grudnia 2009 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

Na dzień 31 grudnia 2009 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	David Brush
Członek Rady Nadzorczej	Yosef Grunfeld
Członek Rady Nadzorczej	Alain Ickovics
Członek Rady Nadzorczej	Henry Marcel Philippe Alster
Członek Rady Nadzorczej	Jan Slootweg
Członek Rady Nadzorczej	Alon Ytzhak Shlank

Dnia 23 czerwca 2009 roku z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej zrezygnował Pan Shai Pines, jednocześnie tego samego dnia Pan Yosef Grunfeld został powołany na Członka Rady Nadzorczej Spółki.

Dnia 14 września 2009 roku Pan Andrzej Davis złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej.

17. Akcjonariusze

Na dzień 31 grudnia 2009 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 2009 roku była GTC Real Estate Holding B.V., posiadająca łącznie 94.629.180 akcji, co stanowi 43,14% wszystkich akcji.

Szczegółowe informacje dotyczące akcjonariusz posiadających bezpośrednio lub pośrednio 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu prezentuje tabela poniżej:

Akcyonariusz	Liczba zarejestrowanych akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna zarejestrowanych akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu	Udział w kapitale podstawowym
GTC Real Estate Holding B.V*	94.629.180	94.629.180	9.463	43,14%	43,14%
Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva BZ WBK*	15.883.052	15.883.052	1.588	7,24%	7,24%
ING OFE**	13.690.525	13.690.525	1.369	6,24%	6,24%
Pozostali	95.170.233	95.170.233	9.517	43,38%	43,38%
Razem	219.372.990	219.372.990	21.937	100%	100%

* Na podstawie przesłanych oświadczeń

** Akcje zgłoszone 17 marca 2009 roku

18. 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 Holding B.V.

Transakcje z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w nocie 8 dodatkowych not objaśniających do rocznego sprawozdania finansowego za okres zakończony się 31 grudnia 2009 roku.

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

Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Eli Alroy, wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2009 wyniosło trzy miliony pięćset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset trzynaście złotych i pięćdziesiąt cztery grosze oraz trzysta pięćdziesiąt tysięcy akcji fantomowych, a wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2008 wyniosło dwa miliony osiemset sześć tysięcy osiemset sześćdziesiąt osiem złotych oraz trzysta pięćdziesiąt tysięcy akcji fantomowych.

Członek Zarządu Pan Piotr Kroenke, wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2009 wyniosło dwa miliony pięćset cztery tysiące czterysta siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych i dziewięćdziesiąt cztery grosze oraz trzydzieści siedem tysięcy pięćset akcji fantomowych, a wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2008 wyniosło dwa miliony dwieście trzydzieści cztery tysiące trzysta trzydzieści pięć złotych, dwadzieścia pięć tysięcy akcji Spółki oraz trzydzieści siedem tysięcy pięćset akcji fantomowych.

Członek Zarządu Pan Erez Boniel, wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2009 wyniosło dwa miliony pięćset sześćdziesiąt dwa tysiące siedem złotych i siedemdziesiąt siedem groszy oraz trzydzieści siedem tysięcy pięćset akcji fantomowych, a wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2008 wyniosło dwa miliony czterysta osiem tysięcy sto dwadzieścia sześć złotych, dwadzieścia pięć tysięcy akcji Spółki oraz trzydzieści siedem tysięcy pięćset akcji fantomowych.

Członek Zarządu Pan Mariusz Kozłowski, wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2009 wyniosło dwa miliony pięćset cztery tysiące czterysta siedemdziesiąt pięć złotych i dziewięćdziesiąt cztery grosze oraz trzydzieści siedem tysięcy pięćset akcji fantomowych, a wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2008 wyniosło dwa miliony trzysta osiem tysięcy trzysta sześćdziesiąt osiem złotych, dwadzieścia pięć tysięcy akcji Spółki oraz trzydzieści siedem tysięcy pięćset akcji fantomowych.

Członek Zarządu Pan Hagai Harel, wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2009 wyniosło dwa miliony siedemset osiemdziesiąt sześć tysięcy trzysta trzy złote i pięćdziesiąt jeden groszy oraz trzydzieści siedem tysięcy pięćset akcji fantomowych, a wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2008 wyniosło dwa miliony trzysta pięćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt pięć złotych, trzydzieści tysięcy akcji Spółki oraz trzydzieści siedem tysięcy pięćset akcji fantomowych.

Członek Zarządu Pan Witold Zatoński, wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2009 wyniosło jeden milion osiemset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset jedenaście złotych i czterdzieści osiem groszy, a wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2008 wyniosło jeden milion sześćset osiemdziesiąt tysięcy dwieście pięćdziesiąt dwa złote.

Członek Rady Nadzorczej Pan Mariusz Grendowicz, wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2009 wyniosło sto pięć tysięcy czterysta czternaście złotych, a wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2008 wyniosło sto dwadzieścia tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć złotych.

20. Łączna liczba i wartość nominalna akcji Spółki będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Na dzień 31 grudnia 2009 roku Członkowie Zarządu posiadali pięćset trzydzieści cztery tysiące sześćset osiemdziesiąt osiem akcji o łącznej wartości nominalnej pięćdziesiąt trzy tysiące czterysta sześćdziesiąt dziewięć złotych.

Podział akcji Spółki posiadanych przez Zarząd prezentuje się następująco: pierwszy członek Zarządu dwieście pięć tysięcy czterysta osiemnaście akcji o wartości nominalnej dwadzieścia tysięcy pięćset czterdzieści dwa tysiące złotych, drugi członek Zarządu siedemdziesiąt tysięcy akcji o wartości nominalnej siedem tysięcy złotych, trzeci członek Zarządu pięćdziesiąt cztery tysiące akcji o wartości nominalnej pięć tysięcy czterysta złotych, czwarty członek Zarządu dwieście pięć tysięcy dwieście siedemdziesiąt akcji o wartości nominalnej dwadzieścia tysięcy pięćset dwadzieścia siedem tysięcy złotych.

Podział akcji Spółki posiadanych przez Radę Nadzorczą prezentuje się następująco: pierwszy członek Rady Nadzorczej posiadał jeden milion sześćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset trzydzieści jeden akcji o wartości nominalnej sto sześć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt trzy tysiące złotych, drugi członek Rady Nadzorczej posiadał siedem tysięcy akcji o wartości nominalnej siedemset złotych.

21. Papiery wartościowe

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).

Szczegółowe informacje odnośnie papierów wartościowych opisano w notce 26 do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku.

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.

Za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku kwota kosztów z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych oraz przeglądów wyniosła 1.404 tysiące złotych, z tytułu doradztwa podatkowego wyniosła 92 tysiące złotych. Na dzień 31 grudnia 2008 łączna kwota kosztów z tytułu badań oraz przeglądów sprawozdań finansowych wyniosła 1.250 tysięcy złotych.

Piotr Kroenke, Członek Zarządu

Erez Boniel, Członek Zarządu

Mariusz Kozłowski, Członek Zarządu

Hagai Harel, Członek Zarządu

Witold Zatoński, Członek Zarządu