SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
DO SKONSOLIDOWANEGO ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.
ZA ROK 2009

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 właścicielem bezpośrednim lub pośrednim spółek działających na rynku nieruchomości komercyjnych, biurowych i mieszkaniowych. 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.

Tabela. Udziały GTC S.A. w spółkach zależnych.

Nazwa	Jednostka dominujaca	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 Wroclaw Office Sp. z o.o. („GTC Wroclaw 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 dominujaca	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 Ikonomov GmbH	Bułgaria	65%	65%
GTC Business Park EAD	GTC Bulgaria	Bułgaria	100%	100%
NRL EAD	GTC Bulgaria	Bułgaria	100%	100%
Galeria Ikonomov 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)
****Upłynnione

Przychody grupy kapitałowej Globe Trade Centre („grupa kapitałowa") za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku wyniosły 676.625 tysięcy złotych i pochodziły z:

a) przychodów z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych: 416.429 tysięcy złotych
b) przychodów ze sprzedaży powierzchni mieszkalnych: 260.196 tysięcy złotych

Szczegółowe informacje dotyczące przychodów grupy kapitałowej Globe Trade Centre przedstawiono w notach 7 i 12 do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009.

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 i wynajmuje powierzchnię biurową i handlową renomowanym firmom krajowym i zagranicznym, a nieruchomości mieszkaniowe buduje i sprzedaje przeważnie klientom indywidualnym, poprzez swoje spółki zależne, w których ma bezpośrednie lub pośrednie udziały.

Spółka nie jest zależna od żadnego ze swoich klientów. Przychody z transakcji z pojedynczym klientem nie wnoszą więcej niż 10% całkowitego przychodu Spółki.

3. Informacje dotyczące toczących się postępowań sądowych

Na dzień 31 grudnia 2009 roku nie toczyły się postępowania sądowe dotyczące zobowiązań albo wierzytelności emitenta lub jednostki od niego zależnej , których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

4. Zasady sporządzania sprawozdania finansowego

Grupa zastosowała w niniejszym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym („roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe") za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku wszystkie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej („MSSF") obowiązujące dla okresów rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2009 roku.

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSSF mającymi zastosowanie przy sporządzaniu rocznych sprawozdań finansowych (MSR 34) oraz zgodnie ze wszystkimi mającymi zastosowanie MSSF przyjętymi przez Unię Europejską

Przy sporządzaniu załączonego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa zastosowała takie same zasady rachunkowości i metody wyliczeń jak przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku, z wyjątkiem przyjęcia nowych standardów oraz nowych interpretacji przedstawionych poniżej.

Począwszy od dnia 1 stycznia 2009 roku w wyniku zmian dokonanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zmieniono lub wprowadzono w życie nowe standardy oraz nowe interpretacje KIMSF, które mają zastosowanie dla okresu następującego po dniu 1 stycznia 2009 roku.

Grupa przeanalizowała zmiany do MSSF, poza ujawnieniami wymaganymi przez MSSF 8 oraz zmienionym MSR 40. Zmiany do standardów oraz interpretacji nie mają istotnego wpływu na dane finansowe prezentowane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Zmiany do MSSF wynikające z corocznego przeglądu MSSF dotyczące MSR 40 obowiązujące po 1 stycznia 2009 roku z możliwością wcześniejszego zastosowania. Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w ramach corocznego przeglądu, zdecydowała, iż oprócz włączenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie w zakres MSR 40, dokona zmiany Standardu, umożliwiającej wycenę nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej, jeżeli wartość godziwa może być wiarygodnie ustalona. Do czasu pojawienia się możliwości wiarygodnego ustalenia wartości godziwej, wspomniane nieruchomości powinny być wyceniane po koszcie wytworzenia, do momentu zakończenia budowy (w zależności od tego, które zdarzenie nastąpi wcześniej).

Spółka zadecydowała o wcześniejszym zastosowaniu możliwości wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie. Zmiana miała wpływ na dane finansowe i została zaprezentowana początkowo w rocznym sprawozdaniu zakończonym 31 grudnia 2008.

5. 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 skompensowanie 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 Platinium Business Park.

6. Struktura holdingu

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

Nota 5 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 przedstawia Spółkę, jej spółki zależne oraz wspólnie kontrolowane jednostki wraz z jej bezpośrednim lub pośrednim udziałem w tych skonsolidowanych spółkach zależnych.

7. Transakcje zawarte pomiędzy Spółką a podmiotami powiązanymi

Transakcje pomiędzy Spółką i podmiotami powiązanymi zawarto na zasadach rynkowych. Dokładne informacje opisano w nocie 31 do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2009 roku.

8. Kredyty i pożyczki

Całkowita kwota niespłaconych pożyczek wynosiła na dzień 31 grudnia 2009 roku 5.314.729 tysiące złotych. Szczegółowe informacje dotyczące pożyczek przedstawiono w nocie 25 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2009 roku.
Realizacja inwestycji jest finansowana głównie z kredytów bankowych. GTC S.A. jest partnerem czołowych banków globalnych i europejskich, które udzielają spółkom zależnym kredytów bankowych. Wśród banków finansujących działalność GTC S.A. są m.in. EBOiR, Eurohypo AG, Aareal Bank AG, Bank Zachodni WBK S.A., Bank Pekao SA, Raiffeisen Bank, ING Bank Śląski, LandesBank Berlin.

9. Udzielone pożyczki

GTC S.A. udzieliła kilku pożyczek, całkowita kwota należna na dzień 31 grudnia 2009 roku wynosiła 221.802 tysięcy złotych. Szczegółowe informacje dotyczące pożyczek przedstawiono w nocie 28 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2009 roku.

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

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

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

11. Zarządzanie finansami

W roku zakończonym 31 grudnia 2009 roku stan finansowy Spółki był bardzo dobry. Wskaźnik płynności bieżącej (aktywa obrotowe podzielone przez bieżące zobowiązania) Spółki wyniósł 2,81 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 61,46%.Taki wskaźnik wskazuje na wysoką zdolność Spółki do spłaty swoich zobowiązań.

Informacje dotyczące kredytów i pożyczek przedstawione są w punkcie 8 i 9 raportu zarządu.

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

	31 grudnia 2009
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	116.812
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(1.296.676)
Przepływ środków finansowych z działalności finansowej	1.193.917
Efekt różnic kursowych	(89.033)
Zmiana stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(103.086)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	837.659
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	762.679

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej
Środki pieniężne z działalności operacyjnej wyniosły 116.812 tysięcy złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku.
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej
Środki pieniężne zainwestowane w działalność inwestycyjną osiągnęły kwotę (1.296.676) tysięcy złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku.
Wypływ środków pieniężnych były wynikiem przeznaczenia środków na inwestycje w budowę nowych obiektów biurowych i handlowych a także nabywanie udziałów w jednostkach zależnych.
Środki pieniężne wykorzystane na działalność finansową
Środki pieniężne z działalności finansowej wyniosły 1.193.917 tysięcy złotych za rok zakończony dnia 31grudnia 2009 roku.
Środki pieniężne wykorzystano na spłatę pożyczek i kredytów długoterminowych oraz odsetek. Wpływy środków pieniężnych obejmują wpływy z długoterminowego finansowania.

12. 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 roku zakończonym dnia 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.

13. 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 budowami 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.

14. Wybrane informacje finansowe

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

	31 grudnia 2009 roku
Aktywa trwałe, w tym:	8.558.461
Inwestycje w nieruchomości	8 101 020
Aktywa obrotowe	2.215.618
Aktywa razem	10.774.077
Kapitał własny	4.152.285
Udziały mniejszości	191.076
Zobowiązania krótkoterminowe	787.106
Zobowiązania długoterminowe	5.834.688
Pasywa razem	10.774.077

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

	31 grudnia 2009 roku
Przychody operacyjne	676.625
Zysk brutto z działalności operacyjnej	368.643
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(675.162)
Zysk (strata) netto	(571.193)
Zysk (strata) na akcję (PLN)	(2,40)

15. 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 ramach sektorów oraz w skali geograficznej, w regionie Europy Środkowo-Wschodniej i Południowo-Wschodniej.

16. Zasady zarządzania Spółką

W roku kończącym się dnia 31 grudnia 2009 roku nie nastąpiły żadne zmiany w zasadach zarządzania Grupą. Nie wystąpiły połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia, sprzedaż oraz zaniechania działalności jednostek grupy kapitałowej

17. 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 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

18. Akcjonariusze

Na dzień 31 grudnia 2009 roku, struktura akcji Spółki przedstawia się następująco:

Liczba akcji	Seria	Łączna wartość nominalna w PLN	Łączna wartość w Euro
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:

Akcjonariusz	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

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 S.A. 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 31 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok kończący się dnia 31 grudnia 2009 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 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 Zarząd 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 Zarząd 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.

21. 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.

22. 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 nocie 26 do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku.

23. Pozostałe oświadczenia

Podmiotem uprawnionym do badania rocznego sprawozdania finansowego jest spółka Ernst & Young Audit Sp. z o.o.
Zarząd Spółki oświadcza, ze 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.
Łączna kwota kosztów z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2009 roku wyniosła 4.520 tysięcy złotych, z tytułu doradztwa podatkowego wynosi 540 tysięcy złotych, a na dzień 31 grudnia 2008 łączna kwota kosztów z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych wyniosła 2.849 tysięcy złotych.

Wedle najlepszej wiedzy osób Zarządzających roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej oraz wynik finansowy, sprawozdanie z działalności zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć grupy kapitałowej w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

_____
Piotr Kroenke, Członek Zarządu

_____
Erez Boniel, Członek Zarządu

_____
Mariusz Kozłowski, Członek Zarządu

_____
Hagai Harel, Członek Zarządu

_____
Witold Zatoński, Członek Zarządu