GLOBE TRADE CENTRE S.A.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2010 ROKU
SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ
WRAZ Z RAPORTEM Z PRZEGLĄDU NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

	Nota	*30 września 2010 (niebadane)*	*30 września 2009 (niebadane)*	*31 grudnia 2009*
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Nieruchomości inwestycyjne	11	8.187.392	8.454.739	8.101.020
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	4	208.448	-	-
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	10	219.409	205.717	203.281
Pożyczki udzielone i inne należności		106.808	219.030	221.802
Rzeczowe aktywa trwałe		9.748	4.375	4.597
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego		33.299	7.816	22.266
Depozyty długoterminowe		2.492	-	5.135
Wartość firmy	13	10.928	-	-
Pozostałe aktywa trwałe		1.168	1.689	359
		8.779.692	**8.893.366**	**8.558.460**
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	6	**314.574**		
Aktywa obrotowe				
Zapasy	4	879.444	1.224.056	1.112.698
Zaliczki dla kontrahentów		16.267	47.690	32.446
Należności		33.232	37.091	32.919
Naliczone przychody		1.300	3.889	8.989
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków		80.087	159.547	131.643
Należności z tytułu podatku dochodowego		3.995	3.420	4.778
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		18.033	10.185	8.787
Depozyty krótkoterminowe		106.469	149.134	120.678
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych		686.733	589.078	762.679
		1.825.560	**2.224.090**	**2.215.617**
AKTYWA RAZEM		**10.919.826**	**11.117.456**	**10.774.077**

	Nota	*30 września 2010 (niebadane)*	*30 września 2009 (niebadane)*	*31 grudnia 2009*
PASYWA				
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał akcyjny	14	21.937	21.937	21.937
Nadwyżka na sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		1.021.867	1.021.867	1.021.867
Kapitał zapasowy		55.166	64.517	67.124
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(231.634)	(164.785)	(157.587)
Różnice kursowe z przeliczenia		283.097	492.491	388.009
Zakumulowany zysk		2.686.422	2.970.388	2.619.855
		3.836.855	**4.406.415**	**3.961.205**
Udziałowcy nie posiadający kontroli		144.083	243.704	191.077
Kapitał własny razem		**3.980.938**	**4.650.119**	**4.152.282**
Zobowiązania długoterminowe				
Długoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji	12	5.256.373	4.707.017	5.069.671
Depozyty od najemców		25.967	20.226	19.826
Inne zobowiązania długoterminowe		1.950	10.953	5.591
Instrumenty pochodne		305.990	301.337	256.726
Zobowiązania finansowe		797	1.689	822
Rezerwa na odroczony podatek dochodowy		504.762	586.414	482.052
		6.095.839	**5.627.636**	**5.834.688**
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i inne zobowiązania		237.365	342.089	351.646
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji	12	440.456	230.529	245.058
Zobowiązania finansowe		797	50.671	821
Krótkoterminowa część innych zobowiązań długoterminowych		-	25.399	22.184
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		6.786	5.291	5.632
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		9.357	11.899	18.454
Instrumenty pochodne		83.926	68.554	58.682
Otrzymane zaliczki		64.362	105.269	84.630
		843.049	**839.701**	**787.107**
KAPITAŁY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		**10.919.826**	**11.117.456**	**10.774.077**

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2010 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września *(niebadane)*		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września *(niebadane)*		Rok zakończony 31 grudnia
		2010	2009	2010	2009	2009
Przychody operacyjne	7	458.880	512.251	147.151	138.813	676.625
Koszty operacyjne	8	(173.076)	(250.087)	(54.482)	(63.165)	(307.982)
Zysk brutto z działalności		**285.804**	**262.164**	**92.669**	**75.648**	**368.643**
Koszty sprzedaży		(15.661)	(13.137)	(5.935)	(3.552)	(21.810)
Koszty administracyjne		(46.089)	(61.304)	(11.935)	(16.454)	(86.762)
Zysk z aktualizacji wartości aktywów / strata z tytułu utraty wartości aktywów	11	60.953	(200.133)	8.504	(185.207)	(708.728)
Pozostałe przychody		1.573	6.152	369	4.418	8.278
Pozostałe koszty		(5.388)	(44.232)	(2.447)	956	(50.124)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych		**281.192**	**(50.490)**	**81.225**	**(124.191)**	**(490.503)**
Strata z tytułu różnic kursowych, netto		(9.688)	(11.945)	5.735	(1.305)	(13.350)
Przychody z tytułu odsetek		14.508	25.875	5.242	6.808	31.022
Koszty finansowe		(216.816)	(149.333)	(79.043)	(56.844)	(191.444)
Udział w zysku (stracie) jednostek stowarzyszonych		15.725	(7.841)	5.195	(18.410)	(10.887)
Zysk (strata) brutto		**84.921**	**(193.734)**	**18.354**	**(193.942)**	**(675.162)**
Podatek dochodowy		(54.689)	15.014	519	52.322	103.969
Zysk (strata) netto		**30.232**	**(178.720)**	**18.873**	**(141.620)**	**(571.193)**
Przypadający:						
Akcjonariuszom jednostki dominującej		66.567	(175.023)	30.758	(137.968)	(525.556)
Akcjonariuszom nie posiadającym kontroli		(36.335)	(3.697)	(11.885)	(3.652)	(45.637)
Zysk na jedną akcję (PLN)	15	0,30	(0,80)	0,14	(0,63)	(2,40)
Rozwodniony zysk na jedną akcję (PLN)	15	0,30	(0,80)	0,14	(0,63)	(2,39)

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat.

	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2010 *(niebadane)*	Okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2009 *(niebadane)*	Okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2010 *(niebadane)*	Okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2009 *(niebadane)*	Rok zakończony 31 grudnia 2009
Zysk (strata) za okres/rok		**30.232**	**(178.720)**	**18.873**	**(141.620)**	**(571.193)**
Strata z wyceny transakcji		(91.546)	(35.372)	(10.308)	322	(26.555)
Podatek dochodowy		17.499	6.565	2.018	(63)	4.946
Strata netto z wyceny transakcji zabezpieczających		(74.047)	(28.807)	(8.290)	259	(21.609)
Różnice kursowe z przeliczenia transakcji zagranicznych		(109.633)	15.711	(145.216)	(312.453)	(99.458)
Całkowity dochód/strata za okres/rok, netto		**(153.448)**	**(191.816)**	**(134.633)**	**(453.814)**	**(692.260)**
Przypadający:						
Akcjonariuszom jednostki dominującej		(112.392)	(190.614)	(116.416)	(434.481)	(638.431)
Akcjonariuszom nie posiadającym kontroli		(41.056)	(1.202)	(18.217)	(19.333)	(53.829)

	Kapitał akcyjny	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zakumulowany zysk	Razem kapitał przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy nie posiadających kontroli	Razem
Saldo na 1 stycznia 2009 roku	**21.937**	**1.021.867**	**52.674**	**(135.978)**	**479.275**	**3.145.411**	**4.585.186**	**237.786**	**4.822.972**
Inne całkowite dochody				(28.807)	13.216		(15.591)	2.495	(13.096)
Zysk/(strata) za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2009 roku (niebadany)						(175.023)	(175.023)	(3.697)	(178.720)
Całkowite dochody za okres				(28.807)	13.216	(175.023)	(190.614)	(1.202)	(191.816)
Emisja udziałów								7.120	7.120
Płatności w formie akcji własnych			11.843				11.843		11.843
Saldo na 30 września 2009 (niebadane)	**21.937**	**1.021.867**	**64.517**	**(164.785)**	**492.491**	**2.970.388**	**4.406.415**	**243.704**	**4.650.119**

	Kapitał akcyjny	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zakumulowany zysk	Razem kapitał przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy nie posiadających kontroli	Razem
Saldo na 1 stycznia 2009	**21.937**	**1.021.867**	**52.674**	**(135.978)**	**479.275**	**3.145.411**	**4.585.186**	**237.786**	**4.822.972**
Inne całkowite dochody				(21.609)	(91.266)		(112.875)	(8.192)	(121.067)
Zysk/(strata) za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku						(525.556)	(525.556)	(45.637)	(571.193)
Całkowite dochody za okres				**(21.609)**	**(91.266)**	**(525.556)**	**(638.431)**	**(53.829)**	**(692.260)**
Emisja akcji dla udziałowców nie posiadających kontroli								7.120	7.120
Płatności w formie akcji własnych			14.450				14.450		14.450
Saldo na 31 grudnia 2009	**21.937**	**1.021.867**	**67.124**	**(157.587)**	**388.009**	**2.619.855**	**3.961.205**	**191.077**	**4.152.282**
Inne całkowite dochody				(74.047)	(104.912)		(178.959)	(4.721)	(183.680)
Zysk/(strata) za okres zakończony dnia 30 września 2010 roku (niebadany)						66.567	66.567	(36.335)	30.232
Całkowite dochody za okres				**(74.047)**	**(104.912)**	**66.567**	**(112.392)**	**(41.056)**	**(153.448)**
Emisja akcji dla udziałowców nie posiadających kontroli (patrz nota 6)			(12.658)				(12.658)	15.633	2.975
Zmiana w związku z nabyciem udziałów w jednostkach zależnych							-	(21.571)	(21.571)
Płatności w formie akcji własnych (patrz nota 14)			700				700		700
Saldo na 30 września 2010 (niebadane)	**21.937**	**1.021.867**	**55.166**	**(231.634)**	**283.097**	**2.686.422**	**3.836.855**	**144.083**	**3.980.938**

		Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2010 *(niebadane)*	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2009 *(niebadane)*	Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:				
Zysk / (strata) brutto		84.921	(193.734)	(675.162)
Korekty:				
Aktualizacja wartości aktywów/ odpisy z tytułu utraty wartości		(60.953)	200.133	708.728
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych		(15.725)	7.841	10.887
Strata z tytułu różnic kursowych, netto		-	41.403	13.350
Pozostałe koszty/ (przychody)		-	-	-
Przychody finansowe		(14.508)	(25.875)	(31.022)
Koszty finansowe		216.816	149.333	191.444
Płatności w formie akcji własnych		700	11.843	14.450
Amortyzacja		1.553	1.555	1.861
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego		**212.804**	**192.499**	**234.536**
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych		2.754	50.800	35.908
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych		(7.574)	11.612	13.856
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę		10.781	4.297	19.538
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych		(22.963)	(116.449)	(135.743)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		(6.038)	(14.306)	(33.273)
Przepływy środków pieniężnych z / wykorzystane w działalności operacyjnej		189.764	**128.453**	**134.822**
Podatek dochodowy zapłacony		(26.169)	(18.231)	(18.010)
Środki pieniężne netto z / wykorzystane w działalności operacyjnej		**163.595**	**110.222**	**116.812**
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:				
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(402.610)	(997.102)	(1.158.454)
Sprzedaż inwestycji w jednostkach zależnych po potrąceniu zbytych środków pieniężnych	(b)	-	22.425	22.138
Nabycie jednostek zależnych oraz współkontrolowanych, po potrąceniu przejętych środków pieniężnych	(a)	(37.604)	-	-
Odsetki otrzymane		8.616	27.071	30.546
Koszty pozyskania najemców		(3.763)	(5.804)	(7.915)
Pożyczki udzielone		(3.883)	(85.834)	(98.610)
Spłata udzielonych pożyczek		3.955	-	-
Zmniejszenie stanu depozytów krótkoterminowych		2.043	18.967	36.271
Środki pieniężne netto z / wykorzystane w działalności inwestycyjnej		**(433.246)**	**(1.020.277)**	**(1.176.024)**
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:	17			
Wpływy z tytułu emisji akcji dla udziałowców nie posiadających kontroli		2.975	7.120	7.120
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych		620.840	1.199.648	1.809.093
Spłata pożyczek i kredytów długoterminowych		(269.507)	(283.172)	(403.590)
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych		-	(74.467)	(120.939)
Odsetki zapłacone		(157.524)	(131.408)	(163.109)
Koszty pozyskania kredytów		(6.870)	(2.628)	(5.928)
Wzrost (spadek) depozytów krótkoterminowych przeznaczonych na finansowanie		18.459	(65.706)	(54.771)
Depozyty otrzymane od najemców		2.674	5.151	5.102

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych.

Środki pieniężne netto z / wykorzystane w działalności finansowej	**211.047**	**654.538**	**1.072.978**
Różnice kursowe z przeliczenia	**(17.342)**	**6.936**	**(88.746)**
Zmniejszenie stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	**(75.946)**	**(248.581)**	**(74.980)**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu/roku	**762.679**	**837.659**	**837.659**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu/roku	**686.733**	**589.078**	**762.679**

(a) Nabycie udziałów w jednostkach podporządkowanych oraz współkontrolowanych pomniejszone o nabywane środki pieniężne

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2010 *(niebadane)*	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2009 *(niebadane)*	Rok zakończony 31 grudnia 2009
Nieruchomości inwestycyjne	(241.296)	-	-
Kapitał obrotowy (po potrąceniu nabytych środków pieniężnych)	(1.934)	-	-
Oprocentowane kredyty i pożyczki	122.107	-	-
Należności długoterminowe	115.321	-	-
Wartość firmy	(10.973)	-	-
Udziały akcjonariuszy nie posiadających kontroli	(20.829)	-	-
Zakup udziałów w jednostkach zależnych oraz współkontrolowanych („joint venture"), pomniejszony o nabyte środki pieniężne	**(37.604)**	-	-

(b) Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych, po potrąceniu zbywanych środków pieniężnych

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2010 *(niebadane)*	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2009 *(niebadane)*	Rok zakończony 31 grudnia 2009
Nieruchomości inwestycyjne	-	44.863	44.938
Kapitał obrotowy	-	(1.167)	(1.801)
Wartość księgowa sprzedanych aktywów ogółem	-	**43.696**	**43.137**
Należności długoterminowe	-	(21.271)	(20.999)
Środki pieniężne w zbywanych jednostkach zależnych	-	-	-
Razem, po potrąceniu zbywanych środków pieniężnych	-	**22.425**	**22.138**

1. Podstawowa działalność

Globe Trade Centre S.A. („Spółka", „GTC") została zarejestrowana w Warszawie 19 grudnia 1996 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 5. Spółka posiada udziały w spółkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych w Polsce, na Węgrzech, w Rumunii, Serbii, Chorwacji, Ukrainie, Słowacji, w Bułgarii, w Rosji i Republice Czeskiej, poprzez które buduje nowe budynki na wynajem oraz w celu ich odsprzedaży najemcom indywidualnym i komercyjnym.

GTC jest podmiotem dominującym grupy kapitałowej Globe Trade Centre („Grupa", „Grupa GTC").

Działalność Grupy można podzielić na dwa główne segmenty:

a) budowa i wynajem powierzchni biurowej i handlowej („powierzchnie biurowe i komercyjne") oraz
b) budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych ("powierzchnie mieszkalne").

W działalności spółek Grupy nie występuje sezonowość.

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

Głównym akcjonariuszem Spółki na dzień 30 września 2010 roku był GTC Real Estate Holding N.V. („GTC Real Estate Holding") z siedzibą w Holandii, która jest w posiadaniu 94.629.180 akcji stanowiących 43,1% kapitału akcyjnego Spółki. Jednostką dominującą najwyższego szczebla Spółki jest Kardan N.V. z siedzibą w Holandii.

2. Waluty funkcjonalne i sprawozdawcze

Walutą polską jest polski złoty.

Walutą funkcjonalną Grupy GTC jest Euro. Walutą funkcjonalną niektórych spółek zależnych od GTC jest inna waluta niż Euro.
Sprawozdania finansowe tych spółek, sporządzone w ich walutach funkcjonalnych, są włączane do niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, po przeliczeniu na Euro przy użyciu metody "kursu zamknięcia" opisanej w MSR nr 21. Aktywa oraz pasywa zostały przeliczone kursem z dnia bilansowego, natomiast pozycje rachunku wyników średnim kursem za okres. Powstałe różnice są odnoszone na kapitał i wykazywane oddzielnie jako "Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych" bez wpływu na wynik za bieżący okres.

3. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Spółka prowadzi księgi rachunkowe zgodnie z zasadami i praktykami powszechnie stosowanymi przez polskie przedsiębiorstwa, zgodnie z obowiązującymi Polskimi Standardami Rachunkowości. Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera pewne korekty, które nie zostały odzwierciedlone w księgach rachunkowych Spółki, a które mają na celu zapewnienie zgodności tego sprawozdania ze standardami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF").

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, pochodnych instrumentów finansowych oraz wycenianych w wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Niektóre informacje i ujawnienia, które zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („UE"), są zwykle prezentowane łącznie z rocznym sprawozdaniem finansowym, zostały skrócone bądź pominięte zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa" (MSR 34).

Prezentowane śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta. Załączone niezbadane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy analizować łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku. Śródroczny wynik finansowy może nie odzwierciedlać w pełni możliwego do zrealizowania wyniku finansowego za rok obrotowy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2010 roku i zawiera dane porównawcze za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2009 roku oraz na dzień 31 grudnia 2009 roku. Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz odpowiadające im dodatkowe noty objaśniające zawierają również dane za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2010 roku oraz dane za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2009 roku – dane te nie były przedmiotem przeglądu ani badania przeprowadzonego przez niezależnego biegłego rewidenta.

4. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki

Utrata wartości aktywów

Wartość bieżąca aktywów jest okresowo weryfikowana przez Zarząd w celu ustalenia ewentualnych odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości. W oparciu o najbardziej aktualne analizy Zarząd uważa, że na dzień 30 września 2010 roku nie wystąpiła istotna utrata wartości aktywów.

Test na utratę wartości firmy przeprowadza się na koniec roku lub gdy pojawią się przesłanki utraty wartości. Utrata wartości ustalana jest poprzez oszacowanie odzyskiwalnej wartości ośrodka lub grupy ośrodków generujących środki pieniężne, którego dotyczy dana wartość firmy.

Płatności w formie akcji własnych

Określeni członkowie kluczowej kadry kierowniczej są uprawnieni do otrzymania akcji fantomowych Spółki. Koszty związane z akcjami fantomowymi są ujmowane w oparciu o ich wartość godziwą na dzień przyznania przy założeniu, że zostaną one rozliczone w formie kapitałowej.

Zasady rachunkowości

Polskie regulacje prawne nakładają na Grupę obowiązek sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską („UE") a dotyczącymi sporządzania śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34). Obecnie ze względu na proces akceptacji MSSF przez UE i rodzaj działalności prowadzonej przez Spółkę nie istnieją różnice w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości zgodnie z MSSF, a MSSF przyjętymi przez UE.

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

4. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki (ciąg dalszy)

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2010 roku:

- MSSF 3 R „Połączenie jednostek gospodarczych" (znowelizowany w styczniu 2008) oraz zmiany do MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe"(wydane w styczniu 2008) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub później.

  Grupa stosuje wspomniane wyżej znowelizowane standardy od 1 stycznia 2010 roku. Znowelizowany standard MSSF 3 wprowadza istotne zmiany w rachunkowości połączeń jednostek gospodarczych mających miejsce po tym terminie. Zmiany dotyczą wyceny udziałów niesprawujących kontroli, sposobu ujęcia kosztów transakcyjnych, początkowego ujęcia i późniejszej wyceny wynagrodzenia warunkowego i połączeń jednostek gospodarczych realizowanych kilkuetapowo. Zmiany te będą miały wpływ na kwotę rozpoznanej wartości firmy, wyniki rozpoznane w okresie, w którym ma miejsce nabycie, oraz wyniki ujęte w przyszłych okresach sprawozdawczych.

  Zgodnie ze zmienionym MSR 27 zmiana procentu posiadanych udziałów w spółce zależnej (przebiegająca bez utraty kontroli) jest uznawana za transakcję pomiędzy właścicielami pełniącymi funkcje właścicielskie. Z tego względu taka transakcja nie stanowi tytułu do rozpoznania wartości firmy, ani też nie daje tytułu do rozpoznania żadnych przychodów i kosztów. Ponadto w świetle zmienionego standardu zmienia się sposób księgowania strat poniesionych przez spółkę zależną, jak również postępowanie w przypadku utraty kontroli nad spółką zależną.

  Zmiany w MSSF 3 (znowelizowany) i MSR 27 (zmieniony) będą miały wpływ na nabycia dokonywane w przyszłości oraz na rachunkowe ujęcie utraty kontroli nad spółkami zależnymi i transakcji z akcjonariuszami niekontrolującymi. Zmiany w polityce rachunkowości zostały wprowadzone prospektywnie i nie miały one wpływu na kalkulację zysku przypadającego na akcję.

- Zmiany do MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena: Spełniające kryteria pozycje zabezpieczane (wydane w lipcu 2008 – mające zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 lub później). Zastosowanie tej zmiany nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy.
- MSSF 1R Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy (zmieniony w listopadzie 2008 – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1

lipca 2009 lub później) - zastosowanie zmienionej regulacji nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy.

- Zmiany do MSSF 2 Płatności w formie akcji: grupowe transakcje płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych (zmieniony w czerwcu 2009) mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 bądź później. Standard został zmieniony w celu wyjaśnienia zasad ujęcia grupowych transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych. Zmiana ta zastępuje interpretacje KIMSF 8 i KIMSF 11. Przyjęcie zmiany nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki Grupy.
- Interpretacja KIMSF 17 Przekazanie aktywów bezgotówkowych właścicielom – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 lub później. Zastosowanie tej interpretacji nie miało wpływu na sprawozdania finansowe Grupy.
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w kwietniu 2009 roku) – część zmian ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku, a część dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 roku lub później.
  W kwietniu 2009 roku Zarząd wydał drugi zbiór poprawek do standardów, głównie w celu usunięcia niezgodności oraz poprawienia jasności i spójności standardów. Przyjęcie poniższych poprawek spowodowało zmiany w polityce rachunkowości, nie miało natomiast wpływu na sytuację finansową ani na wyniki Grupy.
- MSSF 8 Segmenty operacyjne: w standardzie wyjaśniono, że aktywa i pasywa segmentów należy prezentować wyłącznie w przypadkach, gdy podlegają one analizie przez kluczowego decydenta jednostki (ang. chief operating decision maker). W wyniku zastosowania niniejszej zmiany Grupa zrezygnowała z ujawniania w Nocie 8 informacji dotyczących aktywów w podziale na poszczególne segmenty.
- MSR 7 Rachunek przepływów pieniężnych: w standardzie stwierdzono, że jedynie wydatki, których poniesienie skutkuje rozpoznaniem aktywa, mogą zostać uznane za przepływ pieniężny z tytułu działalności inwestycyjnej.
- MSR 36 Utrata wartości aktywów: Zmiana pozwoliła wyjaśnić, że najwyższym poziomem, na którym można dokonywać alokacji wartości firmy uzyskanej w wyniku połączenia jednostek, jest segment operacyjny, zgodnie z definicją zawartą w MSSF 8, przed agregacją na potrzeby sprawozdawcze. Zmiana nie ma wpływu na Grupę, ponieważ roczny test na utratę wartości przeprowadzany jest przed agregacją.

4. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki (ciąg dalszy)

Pozostałe zmiany wynikające z przeglądu MSSF do wymienionych poniżej standardów nie miały żadnego wpływu na politykę rachunkowości, sytuację finansową ani wyniki Grupy:

- MSSF 2 Płatności w formie akcji
- MSSF 5 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana
- MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych
- MSR 17 Leasing
- MSR 38 Wartości niematerialne
- MSR 39 Instrumenty finansowe – ujmowanie i wycena
- KIMSF 9 Ponowna ocena wbudowanych instrumentów pochodnych
- KIMSF 16 Zabezpieczenie udziałów w aktywach netto podmiotu zagranicznego

Grupa nie przyjęła żadnych innych standardów, interpretacji ani zmian, które zostały opublikowane, lecz nie weszły jeszcze w życie.

4. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki (ciąg dalszy)

Następujące standardy oraz interpretacje zostały opublikowane przez RMSR (Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości) lub KIMSF, lecz nie weszły jeszcze w życie:

- Zmiany do MSR 32 Instrumenty finansowe – prezentacja - Klasyfikacja praw poboru – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się 1 lutego 2010 roku lub później,
- MSR 24 Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych (znowelizowany w listopadzie 2009) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później,
- MSSF 9 Instrumenty finansowe - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później - do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do KIMSF 14 MSR 19 – Limit wyceny aktywów z tytułu określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania oraz ich wzajemne zależności: przedpłaty minimalnych wymogów finansowania – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później,
- KIMSF 19 Konwersja zobowiązań finansowych na instrumenty kapitałowe– mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających 1 lipca 2010 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy – ograniczone zwolnienie z obowiązku prezentowania danych porównawczych wymaganych przez MSSF 7 dla podmiotów stosujących MSSF po raz pierwszy – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2010 roku) – część ze zmian ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później, natomiast pozostałe dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później - do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: Ujawnienia (opublikowane 7 października 2010 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później; do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

Zarząd bada wpływ wprowadzenia powyższych nowych standardów, zmian istniejących standardów i interpretacji na zasady rachunkowości stosowane przez Grupę.

4. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki (ciąg dalszy)

Zasady dotyczące wycen i szacunków

Reklasyfikacja zapasów

Grupa klasyfikuje swoje zapasy w postaci lokali mieszkalnych do aktywów obrotowych lub do aktywów trwałych na podstawie stopnia zaawansowania prac konstrukcyjnych w przyjętym dla Grupy cyklu operacyjnym. Normalny cykl operacyjny Grupy w większości wypadków przypada na okres od roku do 5 lat. Aktywne projekty mieszkalne są klasyfikowane jako zapasy w aktywach obrotowych. W przypadku projektów mieszkalnych zaklasyfikowanych jako grunty przeznaczone pod zabudowę w aktywach trwałych zakłada się, iż rozpoczną się one przynajmniej w okresie roku po dacie bilansowej.

Na podstawie wyżej przedstawionego założenia, Grupa przeklasyfikowała część swoich zapasów z aktywów obrotowych do gruntów przeznaczonych pod zabudowę w aktywach trwałych.

5. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz joint venture

Załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki, jej jednostek zależnych i jednostek współzależnych. Bezpośredni i pośredni udział Spółki w tych jednostkach na koniec poszczególnych okresów został przedstawiony w tabeli poniżej (tabela poniżej przedstawia udział efektywny):

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2010 (niebadane)	30 września 2009 (niebadane)	31 grudnia 2009
GTC Konstancja Sp. z o.o. (“GTC Konstancja”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Korona S.A. (“GTC Korona”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Globis Poznań Sp. z o.o (“Globis Poznan”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Aeropark Sp. z o.o. (“GTC Aeropark”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Topaz Office Sp. z o.o. (“GTC Topaz Office ”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Globis Wrocław Sp. z o.o (“Globis Wrocław”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Galeria Kazimierz Sp. z o.o (“GTC Galeria Kazimierz”) (*)	GTC S.A.	Polska	50%	50%	50%
GTC Nefryt Sp. z o.o. (“GTC Nefryt ”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Satellite Sp. z o.o. (“GTC Satellite”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Sonata Sp. z o.o. (“GTC Sonata ”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC GK Office Sp. z o.o. (“GTC GK Office ”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Rodamco CH1 Sp. z o.o. (“Rodamco CH1”) (*)	GTC S.A.	Polska	50%	50%	50%
GTC Com 1 Sp. z o.o. (“GTC Com 1”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Wroclaw Office Sp. z o.o. („GTC Wroclaw Office”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Byrant Sp. z o.o. (“Byrant”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Diego Sp. z o.o. (“Diego”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Cyril Sp. z o.o. (“Cyril”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Com 3 Sp. z o.o. (“GTC Com 3”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Com 4 Sp. z o.o. (“GTC Com 4”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Com 5 Sp. z o.o. (“GTC Com 5”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
CH Wilanow Sp. z o.o. („CH Wilanow”) (*)	GTC S.A.	Polska	50%	-	-
Alfa Development Inwestycje sp. z o.o	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Sigma Development Inwestycje sp. z o.o	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Omega Development Inwestycje Sp. z o.o	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Delta Development Inwestycje Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Omikron Development Inwestycje Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Galeria CTWA Sp. z o.o. (“Galeria CTWA ”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%

* Konsolidacja metodą proporcjonalną.

5. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz joint venture (ciąg dalszy)

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2010 (niebadane)	30 września 2009 (niebadane)	31 grudnia 2009
GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd. ("GTC Hungary")	GTC S.A.	Węgry	100%	100%	100%
Budapest Properties B.V.	GTC Hungary	Holandia	100%	100%	100%
Budapest Investments B.V.	GTC Hungary	Holandia	100%	-	100%
Budapest Offices B.V.	GTC Hungary	Holandia	100%	-	100%
Vaci Ut 81-85 Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Riverside Apartments Kft. ("Riverside")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Centre Point I. Kft. ("Centre Point I")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Centre Point II. Kft. ("Centre Point II")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Spiral Holding Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Spiral I.Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Spiral II. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Spiral III. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
SASAD Resort Kft.	GTC Hungary	Węgry	50,1%	50,1%	50,1%
Albertfalva Kft. ("Gate Way")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
GTC Metro Kft (formerly "Jazmin Ingatlan Kft.")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
SASAD Resort Offices Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Toborzó Széplak Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Mastix Champion Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
GTC Renaissance Plaza Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
SASAD II Kft.	GTC Hungary	Węgry	50,1%	50,1%	50,1%
Amarantan Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Abritus Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Immo Buda Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Szemi Ingatlan Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Preston Park Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
GTC Real Estate Investments Ukraine B.V. ("GTC Ukraine")	GTC S.A.	Holandia	90%	90%	90%
Emerging Investments III B.V.	GTC S.A.	Holandia	100%	100%	100%
GTC Real Estate Management Services Ukraine LLC	GTC Ukraine	Ukraina	90%	90%	90%
GTC Real Estate Investments Russia B.V. ("GTC Russia", formerly GTC Moldova)	GTC S.A.	Holandia	100%	100%	100%
Yatelsis Viborgskaya Limited of Nicosia ("YVL") (*)	GTC Russia	Cypr	50%	50%	50%
GTC Development Service Spb	GTC Russia	Rosja	100%	100%	100%
OOO Okkerville (*)	YVL	Rosja	50%	50%	50%
ZAO Krasny Mayak (*)	YVL	Rosja	50%	50%	50%
GTC Real Estate Investments Slovakia B.V. ("GTC Slovakia")	GTC S.A.	Holandia	100%	100%	100%
GTC Real Estate Developments Bratislava B.V. ("GTC Bratislava")	GTC Slovakia	Holandia	70%	70%	70%
GTC Real Estate Management s.r.o.	GTC Slovakia	Słowacja	100%	100%	100%
GTC Real Estate Park s.r.o.	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%	70%
SPV Opus S.R.O	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%	70%
GTC Jarossova S.R.O	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%	70%
GTC Hill S.R.O	GTC Slovakia	Słowacja	70%	70%	70%
GTC Vinohradis Villas S.R.O	GTC Slovakia	Słowacja	70%	70%	70%
GTC Real Estate Vinohrady s.r.o. ("GTC Vinohrady")	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%	70%
GTC Real Estate Vinohrady 2 s.r.o. ("GTC Vinohrady 2")	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%	70%

* Konsolidacja metodą proporcjonalną.

5. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz joint venture (ciąg dalszy)

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2010 (niebadane)	30 września 2009 (niebadane)	31 grudnia 2009
GTC Real Estate Investments Croatia B.V. (“GTC Croatia”)	GTC S.A.	Holandia	100%	100%	100%
GTC Nekretnine Zagreb d.o.o.(“GTC Zagreb”)	GTC Croatia	Chorwacja	100%	100%	100%
Euro Structor d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	70%	70%	70%
Marlera Golf LD d.o.o	GTC Croatia	Chorwacja	80%	80%	80%
GTC Center Point Ltd.	GTC Croatia	Chorwacja	100%	100%	100%
Nova Istra Idaeus d.o.o.	Marlera Golf LD d.o.o	Chorwacja	80%	80%	80%
GTC Nekretnine Istok d.o.o	GTC Croatia	Chorwacja	80%	100%	100%
GTC Nekretnine Jug. d.o.o	GTC Croatia	Chorwacja	100%	100%	100%
GTC Sredisnja tocka d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	100%	100%	100%
GTC Nekretnine Zapad d.o.o	GTC Croatia	Chorwacja	100%	100%	100%
GTC Real Estate Investments Romania B.V. (“GTC Romania”)	GTC S.A.	Holandia	100%	100%	100%
Towers International Property S.R.L	GTC Romania	Rumunia	100%	100%	100%
Galleria Shopping Center S.R.L. (formerly “International Hotel and Tourism S.R.L”)	GTC Romania	Rumunia	100%	100%	100%
Green Dream S.R.L	GTC Romania	Rumunia	100%	100%	100%
Titulescu Investments B.V. (“Titulescu”)	GTC Romania	Holandia	100%	100%	100%
Aurora Business Complex S.R.L	GTC Romania	Rumunia	50,1%	50,1%	50,1%
Yasmine Residential Complex S.R.L	GTC Romania	Rumunia	100%	100%	100%
Bucharest City Gate B.V. ("BCG”)	GTC Romania	Holandia	58,9%	58,9%	58,9%
Mablethompe Investitii S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	100%	100%	100%
National Commercial Centers B.V. (**)	GTC Romania	Holandia	52%	50%	50%
Mercury Commercial Center S.R.L. (**)	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	84,9%	75%	75%
Venus Commercial Center S.R.L. (**)	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	84,7%	66,7%	66,7%
Mars Commercial Center S.R.L. (**)	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	70,0%	50%	50%
Beaufort Commercial Center S.R.L. (**)	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	70,0%	50%	50%
Fajos S.R.L. (**)	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	70,0%	50%	50%
City Gate S.R.L	Bucharest City Gate B.V.	Rumunia	58,9%	50,1%	58,9%
Brightpoint Investments Limited	GTC Romania	Rumunia	50,1%	50,1%	50,1%
Complexul Residential Colentina S.R.L .	Brightpoint Investments Limited	Rumunia	100%	100%	100%
Cefin Galati Real Estate S.R.L (**)	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	72,2%	63,6%	63,6%
Operetico Enterprises Ltd.	GTC Romania	Cypr	66,7%	66,7%	66,7%
Deco Intermed S.R.L	Operetico Enterprises Ltd.	Rumunia	100%	100%	100%
GML American Regency Pipera S.R.L	GTC Romania	Rumunia	66,7%	66,7%	66,7%

* Konsolidacja metodą proporcjonalną.
** Patrz nota 6

5. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz joint venture (ciąg dalszy)

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2010 (niebadane)	30 września 2009 (niebadane)	31 grudnia 2009
GTC Real Estate Investments Bulgaria BV („GTC Bulgaria")	GTC S.A.	Holandia	100%	100%	100%
Galeria Stara Zagora AD	GTC Bulgaria	Bułgaria	75%	75%	75%
Galeria Burgas JSC	GTC Bulgaria	Bułgaria	80%%	66.7%	100%
Galeria Varna JSC	Galeria Ikonomov GmbH	Bułgaria	65%	65%	65%
GTC Business Park EAD	GTC Bulgaria	Bułgaria	100%	100%	100%
NRL EAD	GTC Bulgaria	Bułgaria	100%	100%	100%
Galeria Ikonomov GmbH	GTC Bulgaria	Austria	65%	65%	65%
GTC Yuzhen Park EAD ("GTC Yuzhen")	GTC Bulgaria	Bułgaria	100%	100%	100%
GTC Real Estate Investments Serbia B.V. ("GTC Serbia")	GTC S.A.	Holandia	100%	100%	100%
City Properties Serbia B.V.	GTC Serbia	Holandia	100%	100%	100%
GTC Management d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	-	100%	-
GTC Metropolitan properties d.o.o	GTC Serbia	Serbia	-	100%	-
Urbam Regeneration Investments d o.o.	GTC Serbia	Serbia	-	100%	-
GTC International Development d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%	100%
GTC Business Park d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%	100%
GTC Commercial and Residential Ventures d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%	100%
GTC Real Estate Developments d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	95%	95%	95%
Demo Invest d.o.o	GTC Commercial Centres d.o.o	Serbia	100%	100%	100%
Atlas Centar d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%	100%
GTC Commercial Centers d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%	100%

5. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz joint venture (ciąg dalszy)

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2010 (niebadane)	30 września 2009 (niebadane)	31 grudnia 2009
Lighthouse Holdings Limited S.A. ("Lighthouse")	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%	35%
Vokovice BCP Holding S.A. ("Vokovice")	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%	35%
Holesovice Residential Holdings S.A. ("Holesovice")	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%	35%
CID Holding S.A. ("CID")	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%	35%
ND Holdings S.A ("ND")	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%	35%
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC Ukraine	Cypr	49,9%	49,9%	49,9%
Europort LTD	Emerging investment	Izrael	10%	10%	10%

.

6. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym

W marcu 2010 roku Spółka podpisała ze współzależnym partnerem umowę odnośnie posiadanych udziałów w spółkach, które zajmują się budową centrów handlowych w Rumunii („NCC"). Umowa reguluje warunki konwersji nadpłaconych pożyczek udzielonych przez GTC Romania na dodatkowe udziały w spółkach projektowych. Na skutek umowy Spółka zwiększyła swoje udziały w spółkach o 8.4%-19.8% i uzyskała kontrolę nad tymi spółkami.
Na dzień 30 września 2010 roku Spółka objęła te spółki konsolidacją dokonywaną metoda pełną (przed zawarciem transakcji konsolidacja metodą proporcjonalną) (patrz nota 13).

W sierpniu 2010 roku Spółka zakupiła od Polnord S.A. („Polnord") 50% udziałów w spółce będącej właścicielem gruntu w Warszawie w dzielnicy Wilanów („CH Wilanów").
Spółka oraz Polnord planują budowę nowoczesnego centrum handlowego na tym terenie. Szacuje się, że powierzchnia handlowa planowanego projektu wyniesie 60.000 m^2.

W maju 2010 roku Spółka podpisała list intencyjny z zagranicznym inwestorem w kwestii sprzedaży budynków biurowych Topaz i Nefryt znajdujących się w Warszawie (patrz nota 18).

Na dzień 30 września 2010 roku wymienione powyżej budynki – dotychczas ujmowane w nieruchomościach inwestycyjnych - prezentowane są jako "Aktywa przeznaczone do sprzedaży" a związane z nimi pożyczki i instrumenty zabezpieczające są prezentowane w zobowiązaniach krótkoterminowych. Kwota w wysokości PLN 16,7 mln (EUR 4,2 mln) dotycząca instrumentu zabezpieczającego związanego z aktywem przeznaczonym do sprzedaży została ujęta w kosztach okresu.

W maju 2010 roku Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju („EBOiR") objął 20% udziałów w Avenue Mall Osijek w Chorwacji i zobowiązał się do zapewnienia finansowania - wspólnie z Raiffeisen Zentralbank Österreich AG – w postaci pakietu finansowego o wartości PLN 165,8 mln (40 mln EUR) (uwzględniającego inwestycję w udziały).

W czerwcu 2010 roku Spółka wraz z EBOiR podpisała umowę, zgodnie z którą EBOiR objął 20% udziałów w spółce Galleria Burgas w Bułgarii oraz udzieli pożyczki właścicielskiej i kredytu bankowego o wartości PLN 78,8 mln (19 mln EUR).

7. Przychody operacyjne

Przychody operacyjne składają się z następujących pozycji:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2010 *(niebadane)*	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2009 *(niebadane)*	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2010 *(niebadane)*	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2009 *(niebadane)*	Rok zakończony 31 grudnia 2009
Wynajem powierzchni biurowych i komercyjnych	288.886	228.220	97.727	76.796	325.452
Przychody z tytułu usług	79.965	59.206	26.059	16.380	90.977
Sprzedaż domów i mieszkań	90.029	224.825	23.365	45.637	260.196
	458.880	**512.251**	**147.151**	**138.813**	**676.625**

Większość przychodów operacyjnych jest ustalana na podstawie kwot wyrażonych bezpośrednio, powiązanych lub indeksowanych do euro.

8. Koszty operacyjne

Koszty operacyjne obejmują następujące pozycje:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2010 *(niebadane)*	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2009 *(niebadane)*	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2010 *(niebadane)*	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2009 *(niebadane)*	Rok zakończony 31 grudnia 2009
Koszty z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług	86.270	65.991	32.276	22.585	96.607
Koszt własny sprzedaży domów i mieszkań	86.806	184.096	22.206	40.580	211.375
	173.076	**250.087**	**54.482**	**63.165**	**307.982**

9. Analiza segmentowa

Spółka prowadzi swoją działalność w poszczególnych segmentach poprzez swoje spółki zależne, które realizują projekty w dziedzinie nieruchomości.
Segmenty operacyjne są agregowane w segmenty sprawozdawcze w oparciu o charakter działalności, rynków, na których działają oraz inne czynniki.

Segmenty sprawozdawcze dzielą się na dwa główne segmenty:

1. budowa i wynajem powierzchni biurowej i handlowej („działalność w zakresie powierzchni biurowych i komercyjnych") oraz
2. budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych ("działalność w zakresie powierzchni mieszkalnych").

Działalność realizowana w ramach wymienionych powyżej segmentów operacyjnych jest realizowana w następujących obszarach geograficznych posiadających cechy wspólne:

a. Kraje CE3 (Polska i Węgry)
b. Rumunia i Bułgaria
c. Pozostałe kraje CEE (Serbia, Chorwacja, Ukraina, Słowacja, oraz Rosja)

Zarząd monitoruje wyniki z działalności operacyjnej w swoich jednostkach dla celów oceny i podejmowania decyzji. Wyniki w poszczególnych segmentach oceniane są na podstawie marży brutto.
Decyzje Zarządu dotyczące alokacji zasobów podejmowane są na podstawie analizy tych samych segmentów co dla celów sprawozdawczości finansowej.

9. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową za okresy dziewięciu miesięcy zakończone dnia 30 września 2010 roku (niebadany) i 30 września 2009 roku (niebadany):

	Polska i Węgry		Rumunia i Bułgaria		Pozostałe kraje		Skonsolidowane	
	30 września 2010	30 września 2009	30 września 2010	30 września 2009	30 września 2010	30 września 2009	30 września 2010	30 września 2009
Przychody z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych (*)	257.885	199.931	30.869	2.317	80.097	85.178	368.851	287.426
Przychody ze sprzedaży powierzchni mieszkalnych	32.202	100.986	57.827	84.980	-	38.859	90.029	224.825
Przychody razem	**290.087**	**300.917**	**88.696**	**87.297**	**80.097**	**124.037**	**458.880**	**512.251**
Koszty wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych (**)	50.373	36.541	16.994	8.187	18.903	21.263	86.270	65.991
Koszty sprzedaży powierzchni mieszkalnych	30.012	80.928	56.794	71.090	-	32.078	86.806	184.096
Koszty razem	**80.385**	**117.469**	**73.788**	**79.277**	**18.903**	**53.341**	**173.076**	**250.087**
Wynik na wynajmie powierzchni biurowych i komercyjnych	207.512	163.390	13.875	(5.870)	61.194	63.915	282.581	221.435
Wynik na sprzedaży powierzchni mieszkalnych	2.190	20.058	1.033	13.890	-	6.781	3.223	40.729
Wynik na sprzedaży	**209.702**	**183.448**	**14.908**	**8.020**	**61.194**	**70.696**	**285.804**	**262.164**

(*) Uwzględnia przychody z tytułu usług
(**) Uwzględnia koszty z tytułu usług

9. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2010 roku (niebadany) oraz rok zakończony 31 grudnia 2009 roku:

	Polska i Węgry		Rumunia i Bułgaria		Pozostałe kraje		Skonsolidowane	
	30 września 2010	31 grudnia 2009	30 września 2010	31 grudnia 2009	30 września 2010	31 grudnia 2009	30 września 2010	31 grudnia 2009
Przychody z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych (*)	257.885	288.432	30.869	5.599	80.097	122.398	368.851	416.429
Przychody ze sprzedaży powierzchni mieszkalnych	32.202	126.846	57.827	100.878	-	32.472	90.029	260.196
Przychody razem	**290.087**	**415.278**	**88.696**	**106.477**	**80.097**	**154.870**	**458.880**	**676.625**
Koszty wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych (**)	50.373	55.489	16.994	15.093	18.903	26.024	86.270	96.607
Koszty sprzedaży powierzchni mieszkalnych	30.012	102.146	56.794	79.428	-	29.802	86.806	211.376
Koszty razem	**80.385**	**157.635**	**73.788**	**94.521**	**18.903**	**55.826**	**173.076**	**307.982**
Wynik na wynajmie powierzchni biurowych i komercyjnych	207.512	232.943	13.875	(9.494)	61.194	96.374	282.581	319.822
Wynik na sprzedaży powierzchni mieszkalnych	2.190	24.700	1.033	21.450	-	2.670	3.223	48.821
Wynik na sprzedaży	**209.702**	**257.643**	**14.908**	**11.956**	**61.194**	**99.044**	**285.804**	**368.643**

(*) Uwzględnia przychody z tytułu usług
(**) Uwzględnia koszty z tytułu usług

9. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową za okresy trzech miesięcy zakończone dnia 30 września 2010 roku (niebadany) i 30 września 2009 (niebadany) roku:

	Polska i Węgry		Rumunia i Bułgaria		Pozostałe kraje		Skonsolidowane	
	30 września 2010	30 września 2009	30 września 2010	30 września 2009	30 września 2010	30 września 2009	30 września 2010	30 września 2009
Przychody z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych (*)	85.946	64.703	12.161	632	25.678	27.841	123.785	93.176
Przychody ze sprzedaży powierzchni mieszkalnych	15.091	5.404	8.275	35.740	-	4.493	23.366	45.637
Przychody razem	**101.037**	**70.107**	**20.436**	**36.372**	**25.678**	**32.334**	**147.151**	**138.813**
Koszty wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych (**)	18.099	12.431	7.592	3.484	6.585	6.670	32.276	22.585
Koszty sprzedaży powierzchni mieszkalnych	15.197	4.833	7.009	33.054	-	2.693	22.206	40.580
Koszty razem	**33.296**	**17.264**	**14.601**	**36.538**	**6.585**	**9.363**	**54.482**	**63.165**
Wynik na wynajmie powierzchni biurowych i komercyjnych	67.847	52.272	4.569	(2.852)	19.093	21.171	91.509	70.591
Wynik na sprzedaży powierzchni mieszkalnych	(106)	571	1.266	2.686	-	1.800	1.160	5.057
Wynik na sprzedaży	**67.741**	**52.843**	**5.835**	**(166)**	**19.093**	**22.971**	**92.669**	**75.648**

(*) Uwzględnia przychody z tytułu usług
(**) Uwzględnia koszty z tytułu usług

10. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Inwestycje w jednostki stowarzyszone składają się z następujących pozycji:

	30 września 2010 *(niebadane)*	30 września 2009 *(niebadane)*	31 grudnia 2009
Akcje/udziały	20.155	27.381	26.012
Różnice kursowe z przeliczenia	7.093	6.915	7.412
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych wycenionych metodą praw własności	23.451	4.915	1.869
Inwestycje w udziały/akcje	**50.699**	**39.211**	**35.294**
Udzielone pożyczki	168.710	166.506	167.988
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	**219.409**	**205.717**	**203.281**

* Lista jednostek stowarzyszonych (Patrz nota 5)

11. Nieruchomości inwestycyjne

Do inwestycji w nieruchomości posiadanych przez Grupę zalicza się powierzchnie biurowe i handlowe, w tym także nieruchomości w budowie.

Inwestycje w nieruchomości mogą być podzielone w następujący sposób:

	30 września 2010 *(niebadane)*	30 września 2009 *(niebadane)*	31 grudnia 2009
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	6.051.130	5.562.283	5.987.706
Nieruchomości inwestycyjne w budowie w wartości godziwej	943.603	1.435.380	650.287
Nieruchomości inwestycyjne w budowie po koszcie	1.192.659	1.457.076	1.463.027
Razem	8.187.392	8.454.739	8.101.020

Zmiany stanu inwestycji w nieruchomości w okresach zakończonych dnia 30 września 2010, 30 września 2009 roku oraz na dzień 31 grudnia 2009 roku kształtowały się następująco:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2010 *(niebadane)*	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2009 *(niebadane)*	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2010 *(niebadane)*	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2009 *(niebadane)*	Rok zakończony 31 grudnia 2009
Wartość bilansowa na początek okresu	8.101.021	7.626.267	8.361.817	8.935.535	7.626.267
Zwiększenia w tym:					
- skapitalizowane wydatki	328.118	1.061.639	105.349	230.852	1.380.551
- zakup udziałów w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	241.296	-	39.759	-	-
- prowizje brokerskie oraz pozostałe koszty pozyskania najemców	2.954	3.929	830	1.358	6.063
- aktualizacja wartości godziwej	60.953	(200.133)	8.504	(185.207)	(664.386)
- sprzedaż	-	(44.863)	-	657	(44.863)
-zaprezentowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży	(314.574)	-	12.530	-	-
- różnice kursowe z przeliczenia	(232.376)	7.900	(341.397)	(528.456)	(202.611)
Wartość bilansowa na koniec okresu	8.187.392	8.454.739	8.187.392	8.454.739	8.101.021

11. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Aktualizacja wartości godziwej kształtuje się następująco:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2010 *(niebadane)*	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2009 *(niebadane)*	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2010 *(niebadane)*	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2009 *(niebadane)*	Rok zakończony 31 grudnia 2009 *
Wartość godziwa nieruchomości ukończonych w latach poprzednich	74.274	(400.207)	5.001	(150.275)	(567.597)
Wartość godziwa nowo ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	(32.546)	137.095	(4.520)	77.077	110.071
Wartość godziwa nieruchomości w budowie	37.800	62.979	7.283	(112.009)	(69.025)
Aktualizacja wartości	(18.575)	-	740	-	(137.835)
	60.953	(200.133)	8.504	(185.207)	(664.386)

* Nie zawiera odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Założenia użyte przy wycenach na dzień 30 września 2010 roku prezentowane na podstawie średniej ważonej przedstawiono poniżej:

	Polska	Pozostałe kraje
Ukończone nieruchomości inwestycyjne		
Średnia stawka czynszu/ m2 (PLN/EUR) (*)	85,3/21,3	80,5/20,1
Stopa kapitalizacji	7,4%	8,1%
ERV/ m2 (PLN/EUR) (*)	74,1/18,5	82,1/20,5
Powierzchnia nie wynajęta	14%	16%
Nieruchomości inwestycyjne w budowie (tylko aktywa w wartości godziwej)		
Średnia stopa kapitalizacji	7,7%	9,4%
Średni procent ukończenia	20%	59%

11. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Założenia użyte przy wycenach na dzień 31 grudnia 2009 roku prezentowane na podstawie średniej ważonej przedstawiono poniżej:

	Polska	Inne kraje
Ukończone nieruchomości inwestycyjne		
Średnia stawka czynszu/ m2 (PLN/EUR)(*)	84,1/21	79,7/19,9
Stopa kapitalizacji	7,5%	8,2%
ERV/ m2 (PLN/EUR) (*)	74,1/18,5	80,5/20,1
Powierzchnia nie wynajęta	4%	19%
Nieruchomości inwestycyjne w budowie (tylko aktywa w wartości godziwej)		
Średnia stopa kapitalizacji	N/A	9,3%
Średni procent ukończenia	N/A	75%

Założenia użyte przy wycenach na dzień 30 września 2009 roku prezentowane na podstawie średniej ważonej przedstawiono poniżej:

	Polska	Inne kraje
Ukończone nieruchomości inwestycyjne		
Średnia stawka czynszu/ m2 (PLN/EUR)(*)	93/22	93/22
Stopa kapitalizacji	7,2%	8,3%
ERV/ m2 (PLN/EUR) (*)	97/23	89/21
Powierzchnia nie wynajęta	2%	19%
Nieruchomości inwestycyjne w budowie (tylko aktywa w wartości godziwej)		
Średnia stopa kapitalizacji	7,5%	8,5%
Średni procent ukończenia	81%	73%

(*) Oprócz podstawowego czynszu obejmuje przychody z parkingów, elementów dodanych i inne przychody.

12. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje

Na saldo długoterminowych kredytów i pożyczek oraz obligacji składają się następujące pozycje:

	30 września 2010 (niebadane)	**30 września 2009** (niebadane)	**31 grudnia 2009**
Obligacja seria 0414	720.000	720.000	719.999
Obligacja seria 0412	80.000	80.000	79.999
Obligacja seria 0513	350.000	350.000	349.998
Kredyt Berlin Bank (Galeria Mokotów)	402.870	-	419.513
Kredyt Aareal Bank (Rodamco CH1)	-	130.263	-
Kredyt Pekao (GTC Galeria Kazimierz)	174.543	187.948	182.158
Kredyt WBK (Globis Poznan)	68.046	74.208	71.676
Kredyt WBK 1 (Galileo)	25.246	26.286	25.532
Kredyt WBK 2 (Newton)	44.021	44.531	43.707
Kredyt WBK 3 (Edison)	49.112	53.716	51.751
Kredyt EUROHYPO (GTC Topaz office)	50.117	55.612	53.489
Kredyt BPH Bank (Globis Wroclaw)	111.839	120.677	116.878
Kredyt ING (Nothus)	69.397	74.981	72.616
Kredyt ING (Zefirus)	69.397	74.981	72.616
Kredyt ING (Platinium 1)	80.948	87.479	84.719
Kredyt ING (Platinium 2)	80.948	87.479	84.719
Kredyt Berlin Hyp (Platinium 3)	79.345	47.745	55.457
Kredyt Eurohypo (Nefryt)	129.267	138.298	134.215
Kredyt WBK (Kazimierz office)	117.222	109.788	121.792
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	441.712	374.946	392.374
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	111.181	42.868	52.433
Kredyt ING (CBK)	90.226	25.868	45.683
Kredyt MKB (Centre Point I)	104.615	116.447	111.953
Kredyt MKB (Centre Point II)	122.537	136.643	131.273
Kredyt CIB (Metro)	82.244	29.714	36.945
Kredyt MKB (Spiral)	85.313	92.581	89.090
Kredyt Erste (Reinesance)	24.357	25.796	25.097
Kredyt MKB (Sasad Resort)	80.274	124.753	97.586
Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (GTC House)	68.732	80.162	76.638
Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (19 Avenue)	63.394	71.784	68.714
Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (Block 41)	90.003	99.654	96.953
Kredyt Raiffeisen Bank (Green Dream)	13.444	25.657	13.142
Kredyt Unicredit (Felicity)	117.385	124.322	120.954
Kredyt RZBR (Rose Garden)	95.804	113.834	107.832
Kredyt Alpha (Citygate)	292.634	79.309	155.746
Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (NCC)	158.663	83.680	92.792
Kredyt MKB i Zagrabecka Banka (GTC Croatia)	177.916	211.853	196.959
Kredyt MKB i OTP (Galeria Varna)	99.699	87.116	91.835
Kredyt EBRD i Unicredit (Stara Zagora)	94.536	74.357	73.052
Kredyt Unicredit	71.451	33.202	48.592
Pożyczki od udziałowców nie posiadających kontroli w spółkach zależnych	554.285	456.148	498.163
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(45.894)	(37.140)	(40.914)
	5.696.829	**4.937.546**	**5.314.729**

12. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje (ciąg dalszy)

Zadłużenie z tytułu długoterminowych pożyczek i kredytów oraz obligacji zostało podzielone na część długo- i krótkoterminową w następujący sposób:

	30 września 2010 (niebadane)	30 września 2009 (niebadane)	31 grudnia 2009
Długoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:			
Obligacje seria 0414	720.000	720.000	719.999
Obligacje seria 0412	80.000	80.000	79.999
Obligacje seria 0513	350.000	350.000	349.998
Kredyt Berlin Bank (Rodamco CH1)	397.145	-	413.930
Kredyt Aareal Bank (Galeria Mokotow)	-	120.948	-
Kredyt Pekao (GTC Galeria Kazimierz)	171.672	184.908	179.200
Kredyt WBK (Globis Poznan)	66.025	72.067	69.593
Kredyt WBK 1 (Galileo)	23.460	24.525	23.795
Kredyt WBK 2 (Newton)	42.705	43.315	42.471
Kredyt WBK 3 (Edison)	47.844	52.145	50.260
Kredyt EUROHYPO (GTC Topaz office) (*)	-	53.078	51.024
Kredyt BPH Bank (Globis Wroclaw)	109.702	118.549	114.676
Kredyt ING (Nothus)	67.962	73.499	71.138
Kredyt ING (Zefirus)	67.962	73.499	71.138
Kredyt ING (Platinium 1)	79.250	85.731	82.969
Kredyt ING (Platinium 2)	79.250	85.731	82.969
Kredyt Berlin Hyp (Platinium 3)	77.750	47.745	55.457
Kredyt Eurohypo (Nefryt) (*)	-	136.905	132.859
Kredyt WBK (Kazimierz office)	115.691	108.783	120.407
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	433.431	363.135	384.552
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	111.181	42.868	52.433
Kredyt ING (CBK)	90.226	25.868	45.683
Kredyt MKB (Centre Point I)	99.081	110.797	106.406
Kredyt MKB (Centre Point II)	116.054	129.777	124.593
Kredyt CIB (Metro)	77.703	29.714	36.279
Kredyt MKB (Sasad Resort)	40.859	65.556	-
Kredyt MKB (Spiral)	68.269	73.972	72.173
Kredyt Erste (Reinesance)	24.357	-	-
Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (GTC House)	62.556	74.191	70.575
Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (19 Avenue)	58.968	67.291	64.293
Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (Block 41)	84.361	95.431	91.424
Kredyt Unicredit (Felicity)	117.385	124.322	120.954
Kredyt RZBR (Rose Garden)	89.042	113.834	107.832
Kredyt Alpha (Citygate)	275.633	79.309	155.746
Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (NCC)	152.714	81.522	89.403
Kredyt MKB i Zagrabecka Banka (GTC Croatia)	157.710	188.548	178.822
Kredyt MKB i OTP (Galeria Varna)	99.699	87.116	90.845
Kredyt EBRD i Unicredit (Stara Zagora)	92.335	74.357	73.050
Kredyt Unicredit (GTC Slovakia)	-	33.202	48.592
Pożyczki od udziałowców nie posiadających kontroli w spółkach zależnych	554.285	450.464	483.634
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(45.894)	(35.685)	(39.500)
	5.256.373	**4.707.017**	**5.069.671**

(*) Z uwagi na planowaną transakcję sprzedaży nieruchomości, kredyty z nimi związane zostały zaprezentowane w pozycji „Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych" (patrz nota 6).

12. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje (ciąg dalszy)

	30 września 2010 (niebadane)	30 września 2009 (niebadane)	31 grudnia 2009
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych:			
Kredyt Berlin Bank (Rodamco CH1)	5.725	-	5.583
Kredyt Aareal Bank (Galeria Mokotow)	-	9.315	-
Kredyt Pekao (GTC Galeria Kazimierz)	2.871	3.040	2.958
Kredyt WBK (Globis Poznan)	2.021	2.141	2.083
Kredyt WBK 1 (Galileo)	1.786	1.761	1.738
Kredyt WBK 2 (Newton)	1.316	1.216	1.236
Kredyt WBK 3 (Edison)	1.268	1.571	1.491
Kredyt EUROHYPO (GTC Topaz office) (*)	50.117	2.534	2.465
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	8.281	11.811	7.822
Kredyt BPH Bank (Globis Wroclaw)	2.137	2.128	2.202
Kredyt ING (Nothus)	1.435	1.482	1.479
Kredyt ING (Zefirus)	1.435	1.482	1.479
Kredyt ING (Platinium 1)	1.698	1.748	1.750
Kredyt ING (Platinium 2)	1.698	1.748	1.750
Kredyt Berlin Hyp (Platinium 3)	1.595	-	-
Kredyt WBK (Kazimierz office)	1.531	1.005	1.384
Kredyt Eurohypo (Nefryt) (*)	129.267	1.393	1.356
Kredyt MKB (Centre Point I)	5.534	5.650	5.546
Kredyt MKB (Centre Point II)	6.483	6.866	6.680
Kredyt Erste (Reinesance)	-	25.796	25.097
Kredyt MKB (Sasad Resort)	39.415	59.197	97.585
Kredyt CIB (Metro)	4.541		666
Kredyt MKB (Spiral)	17.044	18.609	16.918
Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (GTC House)	6.176	5.971	6.064
Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (19 Avenue)	4.426	4.493	4.420
Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (Block 41)	5.642	4.223	5.530
Kredyt EBRD i Unicredit (Stara Zagora)	2.201	-	990
Kredyt MKB i Zagrabecka Banka (GTC Croatia)	20.206	23.305	18.138
Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (NCC)	5.949	2.158	3.389
Kredyt Alpha (Citygate)	17.001	-	-
Kredyt RZBR (Rose Garden)	6.762	-	-
Kredyt Raiffeisen Bank (Green Dream)	13.444	25.657	13.142
Kredyt Unicredit (GTC Slovakia)	71.451	-	-
Pożyczki od udziałowców nie posiadających kontroli w spółkach zależnych	-	5.684	5.530
Odroczone koszty pozyskania finansowania	-	(1.455)	(1.413)
	440.456	**230.529**	**245.058**

(*) Z uwagi na planowaną transakcję sprzedaży nieruchomości, kredyty z nimi związane zostały zaprezentowane w pozycji „Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych" (patrz nota 6).

13. Połączenia spółek

W marcu 2010 roku Spółka podpisała ze sprawującym współkontrolę partnerem („joint venture") umowę odnośnie posiadanych udziałów w spółkach, które zajmują się budową centrów handlowych w Rumunii (NCC). Umowa reguluje warunki konwersji nadpłaconych pożyczek udzielonych przez GTC Romania na dodatkowe udziały w spółkach projektowych. Na skutek umowy Spółka zwiększyła swoje udziały w spółkach o 8,6%-19,8% i uzyskała kontrolę nad tymi spółkami.

Na skutek wykonania wyżej wspomnianej umowy, Spółka pokazuje swoje inwestycje w National Commercial Centers („NCC") B.V., Mars Commercial Center S.R.L., Beaufort Commercial Center S.R.L., Fajos S.R.L., Mercury Commercial Center S.R.L., Venus Commercial Center S.R.L oraz Cefin Galati Real Estate S.R.L metodą konsolidacji pełnej w odróżnieniu do okresów wcześniejszych, gdy stosowała metodę konsolidacji proporcjonalnej.

Na skutek transakcji Spółka rozpoznała wartość firmy w kwocie 11,4 miliona PLN (2,7 miliona Euro), pomniejszyła o wartość kapitału przypadającego udziałowcom nie posiadającym kontroli o kwotę 21,6 miliona PLN (5,2 miliona Euro) i przejęła zobowiązania wobec udziałowców nie posiadających kontroli w kwocie 0,8 miliona PLN (0,2 miliona Euro).

Zarząd Spółki wyraża przekonanie, że wartość firmy jest potwierdzona przez zestawienie synergii operacyjnych, przyszłego potencjału projektu i posiadania kontroli.

Wszystkie aktywa tych spółek zostały wycenione według wartości godziwej bądź wartości po koszcie, która była zbliżona do wartości godziwej (nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane po koszcie), zaś odsetki od związanych z projektami kredytów obliczane były na podstawie zmiennej stopy procentowej zgodnej z rynkowymi stopami procentowymi, stąd wartość księgowa pozyskanych aktywów netto zbliżona była do wartości godziwej. W związku z powyższym nie było konieczności dokonania odpisu do wartości godziwej udziałów nabytych oraz udziałów, które GTC Rumunia, pośrednio lub bezpośrednio, już posiadała.

13. Połączenia spółek (ciąg dalszy)

Wartość księgowa nabytych aktywów netto zbliżona była do wartości godziwej.

Wartość godziwa zidentyfikowanych aktywów i zobowiązań NCC i jej spółek zależnych na dzień nabycia kształtowała się następująco:

	Wartość godziwa na dzień nabycia
Środki trwałe	180
Nieruchomości inwestycyjne	505.337
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	5.277
Należności handlowe i inne należności	17.627
Oprocentowane kredyty i pożyczki	(582.163)
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	(14.098)
Aktywa netto (100%)	**(67.840)**
Wartość godziwa udziałów przed datą przejęcia	35.945
Udział w aktywach udziałowców nie posiadających kontroli	21.240
Transfer pożyczek netto na rzecz udziałowców nie posiadających kontroli	(688)
Wartość firmy powstała na skutek przejęcia	**11.364**

Przepływy środków pieniężnych z połączenia spółek:	
Środki pieniężne netto nabyte w związku z zakupem udziałów w jednostkach zależnych	2.028
Środki pieniężne zapłacone	-
Wpływy środków pieniężnych netto	2.028

Od daty przejęcia, w związku z zastosowaniem metody konsolidacji pełnej zamiast metody konsolidacji proporcjonalnej, NCC i jej spółki zależne wygenerowały w bieżącym okresie stratę w wysokości 17,6 miliona PLN (4,4 miliona Euro) (przed alokacją do akcjonariuszy nie posiadających kontroli) i 2,4 miliona PLN (0,6 miliona Euro) przychodów z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych.

14. Kapitał własny

Na dzień 30 września 2010 roku struktura akcji Spółki przedstawiała 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**

Wszystkie akcje dają te same prawa.

W bieżącym okresie nie było zmian w ilości akcji.

Na dzień 30 września 2010 roku głównym akcjonariuszem Spółki był GTC Real Estate Holding będący w posiadaniu 94.629.180 akcji Spółki, co stanowiło 43,1% wszystkich akcji.

Pozostali akcjonariusze posiadający na dzień 30 września 2010 roku powyżej 5% wszystkich akcji to:

- ING OFE
- AVIVA OFE BZ WBK

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

Dnia 17 marca 2010 roku miało miejsce Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które zadecydowało, że strata za rok finansowy 2009 zaprezentowany w sprawozdaniu finansowym Globe Trade Centre S.A., przygotowanym zgodnie z ustawą o rachunkowości, zostanie pokryta z kapitału rezerwowego.

14. Kapitał własny (ciąg dalszy)

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 30 września 2010 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	112.500	22,5	1 stycznia 2007	31 grudnia 2014
1b pierwsza	112.500	22,5	1 stycznia 2008	31 grudnia 2014
1b ostatnia	112.500	18,15	1 stycznia 2009	31 grudnia 2014
1b ostatnia	112.500	18,15	1 stycznia 2010	31 grudnia 2014
2	192.000	18,15	1 stycznia 2011	31 grudnia 2015
2	192.000	18,15	1 stycznia 2012	31 grudnia 2015
2	192.000	18,15	1 stycznia 2013	31 grudnia 2015
2	192.000	18,15	1 stycznia 2014	31 grudnia 2015
2	192.000	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

14. Kapitał własny (ciąg dalszy)

Członkowie kluczowej kadry kierowniczej Spółki otrzymali akcje fantomowe zgodnie z terminarzem.

Rozliczenie akcji fantomowych (środki pieniężne lub kapitał) uzależnione jest od decyzji Rady Nadzorczej Spółki.

W sierpniu 2010 roku Spółka podpisała porozumienie z przedstawicielem kluczowej kadry kierowniczej, który złożył rezygnację ze stanowiska. Zgodnie z porozumieniem 198.000 akcji zostanie rozliczonych w środkach pieniężnych, zaś 192.000 akcji zostanie anulowanych.

Pozostałe akcje fantomowe (przedstawione w powyższej tabeli) zostały odpowiednio ujęte przy założeniu, że zostaną one rozliczone w formie kapitałowej.

Rezerwy tworzone są zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych.

15. Zysk na jedną akcję

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września		Rok zakończony 31 grudnia
	2010 *(niebadane)*	2009 *(niebadane)*	2010 *(niebadane)*	2009 *(niebadane)*	2009
Zysk netto po opodatkowaniu (w PLN) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	66.567.000	(175.023.000)	30.758.000	(137.968.000)	(525.556.000)
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	219.372.990	219.372.990	219.372.990	219.372.990	219.372.990
Zysk na jedną akcję (w PLN)	0,30	(0,80)	0,14	(0,63)	(2,40)
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	219.978.551	219.509.124	220.033.372	220.227.521	219.659.777
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN)	0,30	(0,80)	0,14	(0,63)	(2,39)

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września		Rok zakończony 31 grudnia
	2010 *(niebadane)*	2009 *(niebadane)*	2010 *(niebadane)*	2009 *(niebadane)*	2009
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	219.372.990	219.372.990	219.372.990	219.372.990	219.372.990
Korekta dotycząca akcji fantomowych	605.561	136.134	660.382	854.531	286.787
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	219.978.551	219.509.124	220.033.372	220.227.521	219.659.777

16. Konsolidacja proporcjonalna

Spółka konsolidowała metodą proporcjonalną aktywa i pasywa spółek, w których sprawuje ona współkontrolę (patrz nota 5).

Zaangażowanie Spółki w tych jednostkach składa się z następujących pozycji:

	30 września 2010 *(niebadane)*	**30 września 2009** *(niebadane)*	**31 grudnia 2009**
Środki pieniężne	35.987	27.814	321.947
Aktywa trwałe	1.337.132	1.560.246	1.531.460
Aktywa obrotowe (inne niż środki pieniężne)	12.228	23.068	21.272
Zobowiązania długoterminowe	(928.847)	(797.919)	(1.196.982)
Zobowiązania bieżące	(21.645)	(167.059)	(35.906)
Aktywa netto	**434.855**	**646.150**	**641.791**
Przychody (*)	118.748	73.188	104.365
Koszty (*)	(61.774)	(129.512)	(210.090)
Zysk netto za rok/okres	**56.974**	**(56.324)**	**(105.725)**

(*) zawiera zysk (stratę) z przeszacowania

17. Przekształcenie danych porównywalnych w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych

Na skutek zmiany standardu *MSR 7 Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych* mającego zastosowanie od dnia 1 stycznia 2010 roku przepływy pieniężne wynikające ze zmian w wysokości udziałów w jednostkach zależnych, które nie skutkują utratą kontroli, są klasyfikowane jako przepływy pieniężne z działalności finansowej.

Zgodnie z nową prezentacją nabycie udziałów w jednostkach zależnych (w okresie zakończonym dnia 30 września 2009 roku: 74,4 miliona PLN (17,0 miliona Euro), w okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2009 roku 120,7 miliona PLN (27,9 miliona Euro), stanowiące przepływy pieniężne związane z nabyciem udziałów nie posiadających kontroli a które uprzednio prezentowane było w ramach działalności inwestycyjnej, jest obecnie prezentowane w ramach działalności finansowej.

Kwota 24,1 miliona PLN (5,5 miliona EUR) została zreklasyfikowana pomiędzy pozycjami „Odsetki zapłacone" oraz „Otrzymane pożyczki i kredyty" (w okresie zakończonym 30 września 2009 roku).

18. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W październiku 2010 roku Grupa sfinalizowała transakcję sprzedaży budynków biurowych Topaz i Nefryt (patrz nota 6).

19. Wybrane dane finansowe w euro

Zgodnie z wymaganiami sprawozdawczymi następujące dane finansowe Grupy zostały zaprezentowane w euro. Dane w euro zaczerpnięto ze śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2010 roku sporządzonego w euro.

w tysiącach euro	30 września 2010* *(niebadane)*	30 września 2009* *(niebadane)*	31 grudnia 2009 roku
Przychody operacyjne	114.627	116.941	156.362
Zysk brutto z działalności operacyjnej	71.393	59.849	85.190
Zysk z działalności operacyjnej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/(kosztów) finansowych	70.303	(14.615)	(122.148)
Zysk za okres/ rok obrotowy przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	16.677	(42.746)	(128.299)
Aktywa	2.738.858	2.632.846	2.622.579
Zobowiązania	1.740.378	1.531.600	1.611.848
Kapitał własny	998.480	1.101.246	1.010.731
Aktywa obrotowe	457.878	526.711	539.316
Zobowiązania krótkoterminowe	211.449	198.858	191.594
PLN / euro – kurs na dzień bilansowy	3,9870	4,2226	4,1082
PLN / euro – kurs średni za okres sprawozdawczy	4,0032	4,3786	4,3276

* Zaprezentowane przychody i zyski obejmują okres dziewięciu miesięcy zakończony odpowiednio dnia 30 września 2010 roku i 30 września 2009 roku.

20. Inne

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 10 listopada 2010.