

## DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. Instrumenty finansowe

#### a) Transakcje typu CIRS

Dnia 25 kwietnia 2007 roku Spółka ukończyła emisję obligacji o łącznej wartości nominalnej 800 mln PLN, z których obligacje o wartości nominalnej 80 milionów złotych mają określoną datę wykupu po upływie 5 lat a pozostałe o wartości nominalnej 720 milionów złotych mają datę wykupu po upływie 7 lat. Oprocentowanie obligacji bazuje na 6-m WIBOR powiększonym o marżę (0,9% dla obligacji o wartości 80 mln złotych i 1,3% dla obligacji o wartości 720 mln złotych). Odsetki płatne są co sześć miesięcy od daty emisji.

Po ukończeniu emisji Spółka zawarła transakcję currency interest swap zamieniającą dla naliczania odsetek zaciągnięte zobowiązanie w PLN na euro po kursie 3,7777 i dającą stałe oprocentowanie w wysokości 5,745% p.a.

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

Po zakończeniu oferty, Spółka przekonwertowała otrzymaną gotówkę na Euro oraz zabezpieczyła powstałe zobowiązanie zawierając walutową EUR-PLN transakcję swap na stopę procentową, w efekcie otrzymując zobowiązanie oprocentowane stałą stopą w wysokości 6,63% p.a. na dzień 31 grudnia 2010 roku płatności dokonywane były terminowo.

#### b) Pożyczki udzielone

Spółka w ramach Grupy Kapitałowej zawiera umowy pożyczek ze swoimi jednostkami zależnymi i stowarzyszonymi w celu finansowania projektów realizowanych przez spółki. Na mocy zawartych umów pomiędzy Spółką a jednostkami zależnymi oraz stowarzyszonymi Spółka udzieliła jednostkom od niej zależnym pożyczek w PLN oprocentowanych w roku 2010 na poziomie 3 miesięcznego Wiboru + 3% marży oraz w EUR oprocentowanych na poziomie 3 miesięcznego Euribor + 4,25% marży, odsetki naliczane są kwartalnie. Pożyczki mają charakter długoterminowy. Na mocy umów strony mogą przedłużyć okres spłaty pożyczek.

Na dzień bilansowy przypadający 31 grudnia 2010 roku pożyczki udzielone przez Spółkę nie były zabezpieczone na majątku jednostek zależnych.

Poniżej przedstawiono stan udzielonych pożyczek odpowiednio na 31 grudnia 2010 i 31 grudnia 2009 roku.

<b>Aktywa finansowe</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Stan na początek okresu	<b>3.113.695</b>	<b>2.902.639</b>
- zwiększenia	513.339	756.838
- udzielone pożyczki	352.684	592.975
- naliczone odsetki	160.655	163.863
- różnice kursowe	-	-
- zmniejszenia	(282.781)	(545.782)
- spłacone odsetki	(33.100)	(129.307)
- różnice kursowe	(82.770)	(62.488)
- spłaty udzielonych pożyczek	(166.911)	(353.987)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>3.344.253</b>	<b>3.113.695</b>

Nota 10 wprowadzenia do niniejszego sprawozdania finansowego Spółki zawiera informacje dotyczące stosowanych zasad wyceny aktywów finansowych przez Spółkę.

Informacje dotyczące transakcji z podmiotami zależnymi przedstawiono w nocie 8 dodatkowych not objaśniających do niniejszego sprawozdania finansowego Spółki natomiast informacje dotyczące podziału spłaty odsetek według terminów zapłaty przedstawiono w nocie 1f).

Główne ryzyko wynikające z posiadanych przez Spółkę instrumentów finansowych związane jest z ryzykiem stóp procentowych, ryzykiem walutowym i kredytowym.

## Ryzyko walutowe

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

## Ryzyko kredytowe

Istotą ryzyka kredytowego jest sytuacja, w której jedna ze stron umowy, której przedmiotem jest dany instrument finansowy, nie wywiąże się ze swojego zobowiązania. W celu zarządzania tym ryzykiem Spółka systematycznie dokonuje oceny sytuacji finansowej swoich klientów. Spółka nie spodziewa się sytuacji, w której jeden z jej klientów nie wywiązałby się ze swoich zobowiązań. W stosunku do żadnego z klientów Spółki nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego.

### c) Zmiany instrumentów finansowych wg kategorii

#### Zmiany poszczególnych aktywów finansowych Globe Trade Centre S.A.

Poniżej przedstawiono odpisy aktualizujące aktywa finansowe Spółki:

Opis	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży 31 grudnia 2010 roku	Instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu 31 grudnia 2010 roku	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży 31 grudnia 2009 roku	Instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu 31 grudnia 2009 roku
<b>Bilans otwarcia</b>	-	<b>205.735</b>	-	<b>306.097</b>
- zwiększenia, w tym:	-	-	-	-
- aktualizacja wartości	-	-	-	-
- zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-
- sprzedaż akcji	-	-	-	-
- aktualizacja wartości	-	38.766	-	100.362
<b>Bilans zamknięcia na dzień odpowiednio 31 grudnia 2010 i 31 grudnia 2009 roku</b>	-	<b>166.969</b>	-	<b>205.735</b>
<b>Ujęcie bilansowe</b>	-	-	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-
- w jednostkach powiązanych	-	-	-	-
- w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu transakcji finansowych	-	166.969	-	205.735

### d) Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych

Aktywa finansowe wyceniane są w wartości godziwej, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i niepowiązаныmi ze sobą stronami. Wartość godziwą instrumentów finansowych znajdujących się w obrocie na aktywnym rynku stanowi cena rynkowa pomniejszona o koszty związane z przeprowadzeniem transakcji, gdyby ich wysokość była znacząca. Cenę rynkową aktywów finansowych posiadanych przez jednostkę, stanowi zgłoszona na rynku bieżąca oferta kupna.

**e) Informacje na temat obciążenia ryzykiem stopy procentowej**

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

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

**f) Koszty finansowe**

W zaprezentowanym sprawozdaniu finansowym za rok kończący się 31 grudnia roku 2010 roku oraz porównywalnych danych finansowych za rok kończący się 31 grudnia 2009 roku Spółka prezentuje następujące odsetki wynikające z zobowiązań finansowych.

Dane za rok 2010	Odsetki		Odsetki naliczone niezrealizowane o terminie zapadalności			Odsetki razem
	Zrealizowane	Do 3 miesięcy	3 - 12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	Razem	
Pozostałe odsetki	137	-	-	-	-	137
Odsetki od długoterminowych zobowiązań finansowych	65.775	-	-	-	-	65.775
<b>Dane za rok 2009</b>						
Pozostałe odsetki	19	-	1	-	-	19
Odsetki od długoterminowych zobowiązań finansowych	80.596	1.138	-	-	-	81.734

Na dzień 31 grudnia 2010 roku koszty z tytułu transakcji finansowych wyniosły 495 tys. złotych  
Na dzień 31 grudnia 2009 roku koszty z tytułu transakcji finansowych wyniosły 496 tys. złotych.

**g) Przychody finansowe**

W zaprezentowanym sprawozdaniu finansowym za okres dwunastu miesięcy kończący się 31 grudnia 2010 roku oraz 31 grudnia 2009 roku Spółka prezentuje następujące odsetki wynikające z przychodów finansowych:

Dane za rok 2010	Odsetki		Odsetki naliczone niezrealizowane			Odsetki razem
	Zrealizowane	Do 3 miesięcy	3-12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	Razem	
Odsetki od instrumentów finansowych	-	-	-	-	-	-
Odsetki od pożyczek udzielonych	19.856	-	-	140.799	140.799	160.655
Pozostałe odsetki	4.965	185	-	-	-	5.150
<b>Dane za rok 2009</b>						
Odsetki od instrumentów finansowych	-	-	-	-	-	-
Odsetki od pożyczek udzielonych	52.829	-	-	115.228	115.228	168.057
Pozostałe odsetki	7.114	-	-	-	-	7.114

## 2. Dane dotyczące pozycji pozabilansowych

### Gwarancje, poręczenia i inne zobowiązania warunkowe

Na dzień bilansowy Spółka udzieliła gwarancji i poręczeń w następujących kwotach:

Rodzaj zobowiązania	Wartość na dzień	
	31.12.2010	31.12.2009
Udzielone gwarancje i poręczenia na rzecz, w tym:		
Jednostkom zależnym objętym konsolidacją	725.186	886.553
Jednostkom stowarzyszonym objętym konsolidacją	-	-
Pozostałe zobowiązania warunkowe	-	-
w tym sprawy sądowe:	-	-
<b>Razem</b>	<b>725.186</b>	<b>886.553</b>

Wzrost kwoty zobowiązań pozabilansowych związany jest z udzieleniem przez Spółkę gwarancji w celu zabezpieczenia kredytów posiadanych przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej.

### 3. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2010 roku oraz na dzień 31 grudnia 2009 roku Spółka nie posiadała zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółki.

### 4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli

Na dzień 31 grudnia 2010 roku oraz 31 grudnia 2009 roku Spółka nie posiada żadnych zobowiązań wobec budżetu państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania praw własności budynków i budowli.

### 5. Działalność zaniechana

W okresie od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku Spółka nie zaniechała działalności, a także nie przewiduje zaniechania prowadzonej działalności w przyszłych okresach sprawozdawczych.

### 6. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby

W okresie od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku oraz w okresie od 1 stycznia 2009 do 31 grudnia 2009 roku Spółka nie poniosła kosztów na wytworzenie środków trwałych w budowie. W roku obrotowym Spółka nie wytwarzała środków trwałych na własne potrzeby.

### 7. Nakłady inwestycyjne

Spółka ponosi nakłady inwestycyjne poprzez jednostki Grupy Kapitałowej. Na dzień 31 grudnia 2010 roku oraz na dzień 31 grudnia 2009 roku poprzez jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone Spółka posiadała zobowiązania inwestycyjne wynikające z kontraktów dotyczących przyszłych budów w wysokości odpowiednio 499 milionów zł (126 milionów euro) oraz 760 milionów zł (185 milionów euro).

Poprzez jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone Spółka planuje w 2011 ponieść nakłady inwestycyjne w wysokości 267 mln Euro. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2009 nakłady te wyniosły 165 mln Euro.

## 8. Informacje o Grupie Kapitałowej i transakcjach z jednostkami powiązаныmi

### 8.1. Informacje o transakcjach Spółki

W roku 2010 oraz w roku 2009, za które sporządzono bieżące sprawozdanie finansowe pomiędzy Spółką oraz podmiotami zależnymi wystąpiły transakcje polegające na przeniesieniu praw i zobowiązań opisane w nocie 12.

### 8.2. Informacje o zawarciu przez Spółkę lub jednostkę od niej zależną transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe

W okresie od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku zarówno Spółka jak i żadna ze spółek zależnych nie zawarły transakcji z podmiotami powiązаныmi, na warunkach innych aniżeli rynkowe

### 8.3. Transakcje z podmiotami powiązаныmi oraz zależnymi objęte konsolidacją

Podmiotem dominującym wobec Spółki jest GTC Real Estate Holding B.V. z siedzibą w Holandii. Znaczące transakcje jakie miały miejsce pomiędzy Spółką a jej podmiotem dominującym oraz pozostałymi akcjonariuszami Spółki i pozostałymi jednostkami powiązаныmi przedstawiono poniżej:

Transakcje z akcjonariuszami i ze stronami powiązаныmi na dzień oraz za okres dwunastu miesięcy kończący się 31 grudnia 2010 roku.

	GTC Real Estate Holding B.V.	Jednostki zależne, i współzależne objęte konsolidacją	Pozostałe jednostki (w tym jednostki stowarzyszone)	Razem
Zakupy	-	104	-	104
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	350	159	509
Sprzedaż	16	18.763	529	19.308
Odsetki – koszty finansowe	-	1.269	-	1.269
Dywidenda	-	413.205	-	413.205
Odsetki – przychody finansowe	-	156.273	4.382	160.655
	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	1	4.464	-	4.465
Pożyczki udzielone	-	3.229.760	114.493	3.344.253
Pożyczki otrzymane	-	44.070	-	44.070

\*) Wartość pożyczek udzielonych członkom zarządu na dzień 31 grudnia 2010 roku wyniosła 198 tys. złotych.

Transakcje z akcjonariuszami i ze stronami powiązаныmi na dzień oraz za okres dwunastu miesięcy kończący się 31 grudnia 2009 roku.

	GTC Real Estate Holding B.V.	Jednostki zależne, i współzależne objęte konsolidacją	Pozostałe jednostki (w tym jednostki stowarzyszone)	Razem
Zakupy	-	119	-	119
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	757	277	1.034
Sprzedaż	14	17.155	715	17.884
Odsetki – koszty finansowe	-	1.357	-	1.357
Dywidenda	-	13.300	15.000	28.300
Odsetki – przychody finansowe	-	158.348	5.476	163.824
	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	13	3.663	7	3.683
Pożyczki udzielone	-	2.995.145	118.550	3.113.695
Pożyczki otrzymane	-	44.412	20.241	64.653

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

**(a) Podmioty zależne**

Wielkość transakcji z podmiotami zależnymi w roku obrotowym oraz stan rozrachunków na dzień bilansowy są następujące:

	GTC Konstancja	GTC Wrocław Office	CH Galeria Wilanów	GTC Galeria CTWA	
Zakupy	-	-	-	-	
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	-	
Sprzedaż	1.534	-	147	3.319	
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	
Odsetki – przychody finansowe	2.699	3.870	82	8.120	
Pożyczki otrzymane	-	-	-	-	
Należności z wyjątkiem pożyczek	414	-	175	596	
Pożyczki udzielone	47.294	68.048	4.042	115.502	

  

	GTC GK Office	GTC Aeropark	GTC Korona	GTC Topaz Office	Cyryl
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	699	742	1.018	736	1360
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Dywidenda	-	-	-	43.228	-
Odsetki – przychody finansowe	1.010	2.957	1.408	659	3.421
Należności z wyjątkiem pożyczek	126	180	210	167	310
Pożyczki udzielone	12.841	45.688	24.431	10.181	58.309

  

	Globis Poznań	GTC Galeria Kazimierz	Byrant	Globis Wrocław	Diego
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	-	-
Sprzedaż	441	2.575	-	535	1.140
Odsetki – koszty finansowe	-	1.269	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	-	5.050	-	1.709
Dywidenda	22.000	14.000	-	4.500	-
Pożyczki otrzymane	-	44.070	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	109	513	-	112	106
Pożyczki udzielone	-	-	84.965	-	17.623

  

	Lighthouse	Rodamco CHI	GTC Satellite	GTC Sonata	GTC Nefryt
Zakupy	-	-	104	-	-
Sprzedaż	254	-	990	1	1.321
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	348	-	2.858	2.760	-
Dywidenda	-	288.011	-	-	30.375
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	284	1	358
Pożyczki udzielone	8.607	-	54.591	50.840	-

	GTC Com1	GTC Com3	GTC Com4	GTC Com5	Epsilon Development
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	137	213	-
Sprzedaż	7	1.595	2	-	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	120	5.099	1.721	2.595	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	60	255	-	-	1
Pożyczki udzielone	2.115	86.067	32.280	46.143	-

	GTC Rosja	Alfa Development	Sigma Development	Omega Development	Omikron Development
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	4.537	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	-	1
Pożyczki udzielone	136.183	-	-	-	-

	CID Holding	GTC Vokovice	GTC Ukraine	GTC Bulgaria	GTC Holesovice
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	275	6	188	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	2.992	984	3.460	19.582	58
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	173	-
Pożyczki udzielone	78.878	26.279	57.683	465.166	365

	GTC Slovakia	GTC Hungary	GTC Croatia	GTC Romania	GTC Serbia
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	21	-
Sprzedaż	7	34	28	164	174
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	7.220	19.818	11.652	31.020	12.846
Dywidendy	-	-	-	11.091	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	43	222	48
Pożyczki udzielone	174.310	464.064	254.659	630.908	285.824

Wielkość transakcji z podmiotami zależnymi w roku obrotowym 2009 oraz stan rozrachunków na dzień bilansowy 31 grudnia 2009 roku były następujące:

	GTC Konstancja	GTC Wrocław Office	GTC Galeria CTWA		
Zakupy	-	-	-		
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	152	-		
Sprzedaż	1.398	83	2.827		
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-		
Odsetki – przychody finansowe	3.042	4.014	10.561		
Pożyczki otrzymane	-	-	-		
Należności z wyjątkiem pożyczek	167	-	482		
Pożyczki udzielone	38.595	59.279	137.381		

  

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

  

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

  

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

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

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

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

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

## 9. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez emitenta umów nieuwzględnionych w bilansie

W okresie od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku Spółka nie zawarła żadnych umów, które nie zostały uwzględnione w bilansie.

## 10. Informacje o przedsięwzięciach nie podlegających konsolidacji

W okresie od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 oraz od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 Spółka nie prowadziła wspólnych przedsięwzięć oraz nie posiadała wspólnych składników majątku trwałego, które nie podlegały konsolidacji.

## 11. Informacje o przeciętnym zatrudnieniu

Przeciętne zatrudnienie w grupach zawodowych (liczone na podstawie danych za poszczególne miesiące) kształtowało się następująco:

Grupa zatrudnionych	rok 2010	rok 2009
Księgowość i finanse	13	13
Administracja i zarządzanie	14	13
Dział inżynieryjny	7	7
Marketing i Dział prawny	14	14
<b>Razem</b>	<b>48</b>	<b>47</b>

Zatrudnienie w grupach zawodowych na koniec odpowiednio roku 2010 i 2009 kształtowało się następująco:

Grupa zatrudnionych	rok 2010	rok 2009
Księgowość i finanse	13	13
Administracja i zarządzanie	14	15
Dział inżynieryjny	7	7
Marketing i Dział prawny	15	14
<b>Razem</b>	<b>49</b>	<b>49</b>

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

Akcje fantomowe

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

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

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

Zmiany w liczbie akcji fantomowych w okresach zakończonych 31 grudnia 2010 roku oraz 31 grudnia 2009 roku kształtowały się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2010	Rok zakończony 31 grudnia 2009
Stan na 1 stycznia	3.700.000	3.700.000
Wykonane w ciągu roku	(198.000)	-
Przyznane w ciągu roku	7.500.000	-
Stan na 31 grudnia	11.002.000	3.700.000

Program 1- Na 31 grudnia 2010 roku przyznana była następująca ilość akcji fantomowych:

Data przyznania praw (*)	Termin wykonania	Cena wykonania (PLN/akcja)			Ilość razem
		18.15	22.50		
17/03/2009	31/12/2012	1.200.000	700.000		1.900.000
17/03/2009	31/12/2014	225.000	225.000		450.000
05/01/2009	31/12/2015	1.152.000	-		1.152.000
Razem		2.577.000	925.000		3.502.000

(\*) Pierwotna data przyznania praw to rok 2007, lecz w roku 2009 dokonano zmian w programie.

Na dzień 31 grudnia 2010 roku 2.292.000 akcji fantomowych zostało nabytych. Pozostałe akcje fantomowe pozostały zablokowane.

Zablokowane akcje fantomowe mogą zostać wykorzystane w kolejnych latach, jak zaprezentowano w tabeli poniżej, pod warunkiem że członkowie kluczowej kadry kierowniczej będą kontynuowali świadczenie usług na rzecz Spółki przez okres nabywania praw:

Rok	Cena wykonania
	18,15
2011	490.000
2012	240.000
2013	240.000
2014	240.000
Razem	1.210.000

Akcje fantomowe zaprezentowane w tabeli powyżej zostały ujęte przy założeniu, że zostaną rozliczone w instrumentach kapitałowych. Spółka przewiduje, że rozliczenie Programu 1 w instrumentach kapitałowych jest bardziej prawdopodobne.

W sierpniu 2010 roku Spółka podpisała porozumienie z jednym z przedstawicieli kluczowej kadry kierowniczej, który dokonał wykonania swoich akcji fantomowych. Zgodnie z zawartym porozumieniem 198.000 akcji zostanie rozliczonych w środkach pieniężnych. Płatność została dokonana w styczniu 2011 roku.

Spółka szacuje, że jednorazowy przypadek rozliczenia wykonanych akcji w środkach pieniężnych nie zmienia kwalifikacji całego programu na program płatności w formie akcji własnych rozliczanych w środkach pieniężnych. W związku z tym pozostałe akcje fantomowe (przedstawione w powyższej tabeli) zostały odpowiednio ujęte przy założeniu, że zostaną one rozliczone w instrumentach kapitałowych.

Spółka wykorzystuje model Whaley do kalkulacji wartości opcji na dzień przyznania. Przy wycenie Spółka stosuje półroczny okres zmienności (ang: volatility). Na dzień przyznania średnia wartość godziwa opcji wynosiła 4,40 euro za opcję (18,07 zł).

Program 2 - Na 31 grudnia 2010 roku przyznana była następująca ilość akcji fantomowych:

W roku 2010 Spółka przyznała dodatkowe akcje fantomowe.

Data przyznania praw (*)	Termin wykonania	Cena wykonania			Razem
		20.00	22.00	22.50	
15/08/2010	31/12/2013	-	-	100.000	100.000
29/11/2010	30/06/2014	-	621.000	-	621.000
15/11/2010	31/12/2014	-	3.192.000	-	3.192.000
29/11/2010	31/12/2014	-	1.325.000	-	1.325.000
09/11/2010	31/12/2015	200.000	-	-	200.000
29/11/2010	31/12/2015	-	2.062.000	-	2.062.000
Razem		200.000	7.200.000	100.000	7.500.000

Na dzień 31 grudnia 2010 roku 1.200.000 akcji zostało nabytych. Pozostałe akcje pozostały zablokowane.

Zablokowane akcje fantomowe mogą zostać wykorzystane w kolejnych latach, jak zaprezentowano w tabeli poniżej, pod warunkiem że członkowie kluczowej kadry kierowniczej będą kontynuowali świadczenie usług na rzecz Spółki przez okres nabywania praw:

Cena wykonania				
Rok	20,00	22,00	22,50	Razem
2011	50.000	2.168.550	30.000	2.248.550
2012	50.000	2.181.049	30.000	2.261.049
2013	50.000	1.134.961	40.000	1.224.961
2014	50.000	515.440		565.440
Razem	200.000	6.000.000	100.000	6.300.000

Akcje fantomowe (przedstawione w powyższej tabeli) zostały odpowiednio ujęte przy założeniu, że zostaną one rozliczone w gotówkowej środkach pieniężnych. Zgodnie z szacunkiem Spółki rozliczenie Programu 2 w środkach pieniężnych jest bardziej prawdopodobne.

Spółka wykorzystuje model Whaley do kalkulacji wartości opcji na dzień przyznania. Przy wycenie Spółka stosuje półroczny okres zmienności (ang: volality). Na dzień 31 grudnia 2010 roku średnia wartość godziwa opcji wynosiła 2,20 euro za opcję (8,71 zł).

### **13. Informacja o łącznej wartości niespłaconych zaliczek, kredytów, pożyczek, gwarancji, poręczeń lub innych umów zobowiązujących udzielonych członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki**

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego wartość pożyczek udzielonych członkom Zarządu Spółki wyniosła 198 tys. złotych. Na dzień 31 grudnia 2009 roku wartość pożyczek udzielonych członkom Zarządu Spółki wyniosła 205 tys. złotych.

Zobowiązania Spółki wobec członków Zarządu i Rady Nadzorczej opisano w nocie 11 niniejszych not objaśniających.

Jednostki zależne nie udzielały zaliczek, kredytów, pożyczek, gwarancji, poręczeń i nie zawierały innych umów zobowiązujących z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej. Spółka oraz jednostki zależne nie udzielały żadnych innych pożyczek (za wyjątkiem opisanych powyżej) zaliczek, kredytów i gwarancji osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich współmałżonkom, krewnym, powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym oraz innym osobom, z którymi są one powiązane osobiście.

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

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2010 roku nie wystąpiły istotne zdarzenia dotyczące okresów ubiegłych, które wymagałyby ujęcia w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

### **15. Wydarzenia po dniu bilansowym nie ujęte w sprawozdaniu finansowym**

Dnia 25 stycznia 2011 roku GTC Real Estate Holding sprzedała 35.100.000 akcji Spółki, reprezentujących 16,00% kapitału podstawowego Spółki.

Przed dokonaniem transakcji GTC Real Estate Holding posiadała 94.629.180 akcji Spółki, reprezentujących 43,14% kapitału podstawowego. Po dokonaniu transakcji GTC Real Estate Holding posiada 59.529.180 akcji Spółki, reprezentujących 27,14% kapitału podstawowego Spółki.

W lutym 2011 roku Spółka nabyła 100% udziałów w spółce, która jest właścicielem i współwłaścicielem gruntu o powierzchni około 4 hektarów położonego w Warszawie. Aktywo jest utrzymywane jako długoterminowy strategiczny zapas gruntów. Możliwe zagospodarowanie tego terenu jest zależne od czynników będących poza kontrolą Spółki. Grunty są częścią obszaru objętego projektowanym planem zagospodarowania przestrzennego, który – po uchwaleniu – pozwoli na budowę w tym miejscu centrum handlowego. Spółka obecnie nie jest w stanie określić, kiedy oraz w jaki sposób grunty te zostaną zagospodarowane.

Po dniu bilansowym przypadającym na 31 grudnia 2010 roku nie wystąpiły inne istotne wydarzenia, które powinny zostać ujęte w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

## **16. Zestawienie oraz objaśnienie różnic pomiędzy danymi ujawnionymi i porównywalnymi.**

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

## **17. Zmiany stosowanych zasad (polityki) rachunkowości i sposobu sporządzania sprawozdania finansowego**

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

## **18. Korekty inflacyjne**

Skumulowana średnioroczna stopa inflacji z okresu ostatnich trzech lat działalności Spółki nie osiągnęła ani nie przekroczyła wartości 100%, w związku z tym nie dokonano korekty niniejszego sprawozdania finansowego o wskaźnik inflacji.

## **19. Korekty błędów podstawowych**

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

## **20. Niepewność kontynuowania działalności**

Jak opisano w punkcie 6 wprowadzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka zamierza kontynuować działalność po dniu bilansowym przypadającym na dzień 31 grudnia 2010 roku. Do tego dnia sporządzenia sprawozdania finansowego nie wystąpiły żadne przesłanki, które mogłyby wskazywać na niepewność co do możliwości kontynuowania działalności.

## **21. Połączenie jednostek**

W okresie od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku Spółka nie dokonała połączenia z żadną ze swoich spółek zależnych.

## **22. Dzień bilansowy**

Dniem bilansowym, na który sporządzono sprawozdanie finansowe Globe Trade Centre S.A. jest 31 grudnia 2010 roku.

## **23. Inne informacje**

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 przewiduje konwersję 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 31 grudnia 2010 roku Spółka objęła te spółki konsolidacją dokonywaną metodą pełną (przed zawarciem transakcji konsolidacja dokonywana była metodą proporcjonalną).

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 165,8 miliona złotych (40 milionów euro) (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 w wysokości do 26,9 miliona złotych (6,8 miliona euro). EBOiR oraz Bank Austria udzielił kredytu w wysokości do 180,6 miliona złotych (45,6 miliona euro).

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 m2.

W październiku 2010 roku Spółka sfinalizowała transakcję sprzedaży budynków biurowych Topaz i Nefryt w Warszawie za łączną cenę 315 milionów złotych (78,9 miliona euro). Spółka uregulowała zobowiązania finansowe (z tytułu kredytów bankowych oraz instrumentów zabezpieczających) związane z powyższymi budynkami o łącznej wartości 200 milionów złotych (50 milionów euro).

W październiku 2010 roku Spółka podpisała umowę zakupu udziałów oraz dokonała odnowienia umowy pożyczki z G.O.II oraz BH Romania III LTD w odniesieniu do ich udziałów w Aurora (projekt mieszkaniowy Felicity w Rumunii). W wyniku wykonania tych umów bezpośredni udział Spółki w Aurora zwiększył się o 21,4% do 71,5%.

W listopadzie 2010 roku Spółka podpisała dodatkową umowę ze swoim partnerem dotyczącą udziałów Spółki w Mercury i Cefin, które zajmują się budową centrów handlowych w Rumunii. Umowa przewiduje konwersję nadwyżki finansowania ze strony GTC Romania na dodatkowe udziały w wymienionych spółkach projektowych. W wyniku realizacji powyższej umowy od dnia 1 października 2010 roku Spółka posiada efektywnie 100% udziałów w Mercury (Centrum handlowe Arad) oraz 85% udziałów w Cefin (Centrum handlowe Cefin).

## 24. Inne oświadczenia

Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd Spółki dnia 18 marca 2011 roku.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu			
data	imię i nazwisko	stanowisko/funkcja	podpis
.....	.....	.....	.....
data	imię i nazwisko	stanowisko/funkcja	podpis
.....	.....	.....	.....
data	imię i nazwisko	stanowisko/funkcja	podpis
.....	.....	.....	.....
data	imię i nazwisko	stanowisko/funkcja	podpis
.....	.....	.....	.....
data	imię i nazwisko	stanowisko/funkcja	podpis

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych
.....
data
.....
/
imię i nazwisko
.....
/
stanowisko/funkcja
.....
/
podpis