

BARDZO DOBRE WYNIKI OPERACYJNE POZWALAJĄ NA REKOMENDACJĘ WYPŁATY DYWIDENDY W WYSOKOŚCI 0,27 ZŁ

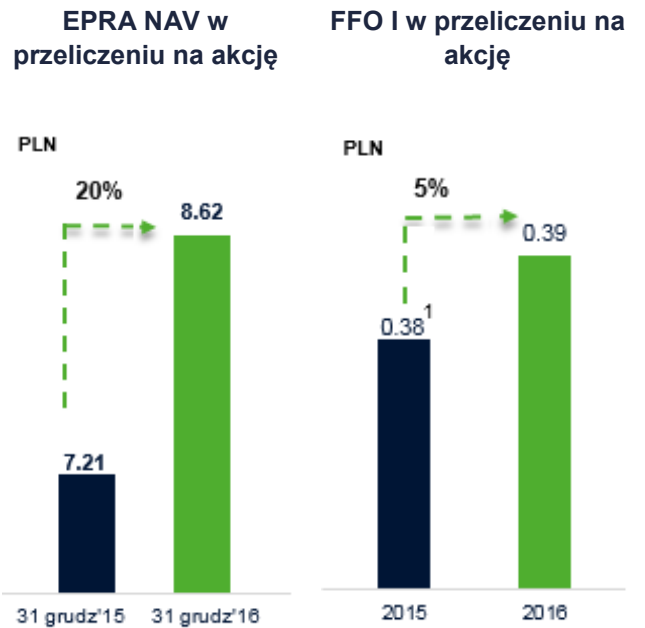
EPRA NAV / AKCJA	WARTOŚĆ PORTFELA NIERUCHOMOŚCI	MARŻA BRUTTO Z NAJMU	FFO I	ZYSK NETTO
8,6 zł	1.624 mln euro	86 mln euro	43 mln euro	160 mln euro
+20%	+266%	+10%	+13%	+266%

<u>KLUCZOWE DANE ZA 2016 R.</u>	<u>WYNIKI OPERACYJNE</u>		
	2016 r.	Raportowane	Zmiana (y-o-y)
<ul style="list-style-type: none"> ● Całkowita wartość inwestycji wyniosła 255 mln euro (z czego 162 mln euro stanowi zakup budynków) ● Zysk z aktualizacji wartości aktywów wyniósł 85 mln euro (26 mln euro w 2015 r.) głównie dzięki projektom w trakcie budowy, zawiera również skromne 3% zysku z aktualizacji wartości nieruchomości generujących przychody, które odnotowały poprawę wyników operacyjnych ● EPRA NAV wzrosła do 897 mln euro (779 mln euro na dzień 31 grudnia 2015 r.) ● EPRA NAV w przeliczeniu na akcję wzrosła o 20% do 8,62 zł z 7,21 zł na dzień 31 grudnia 2015 r. ● Marża brutto z najmu wzrosła o 10% do 86 mln euro (79 mln euro w 2015 r.) ● FFO I wzrosło o 13% do 43 mln euro (38 mln euro w 2015 r.) ● FFO I w przeliczeniu na akcję wyniosło 0,39 zł (0,38¹ zł w 2015 r.), a stopa kapitalizacji FFO I wyniosła 5% ● Zysk po opodatkowaniu wyniósł 160 mln euro (44 mln euro w 2015 r.) ● Zysk na akcję wzrósł o 183% do 0,34 euro (0,12 euro w 2015 r.) 	Marża brutto z najmu	86 mln euro	+10%
	Marża z najmu	76%	+100 p.b
	EBITDA	72 mln euro	+7%
	Zysk netto	160 mln euro	+266%
	FFO I	43 mln euro	+13%
	Całkowita wartość portfela nieruchomości	1.624 mln euro	+23%
	Zadłużenie netto	703 mln euro	+35%
	LTV netto	43%	+400 p.b
	EPRA NAV / akcję	8.62 zł	+20%

1 Obliczony w oparciu o 59% udział w FFO I City Gate w celu zaprezentowania wartości przypadającej GTC

AKTUALIZACJA PORTFOLIO

- Wartość zakupów nieruchomości generujących przychody wyniosła 140 mln euro, dodatkowo wartości zakupionych gruntów pod zabudowę wyniosła 22 mln euro (całkowita wartość zakupów w 2015 r. wyniosła 53 mln euro)
- Wartość inwestycji w nieruchomości w budowie wyniosła 93 mln euro (wobec 34 mln euro w 2015 r.)
- Całkowita wartość portfela nieruchomości wzrosła o 23% do 1.624 mln euro (1.324 mln euro na dzień 31 grudnia 2015 r.)
- Wartość portfela nieruchomości generujących przychody wzrosła o 20% do 1.261 mln euro (1.052 mln euro na dzień 31 grudnia 2015 r.)
- 139.000 m kw. powierzchni komercyjnej w budowie w pięciu projektach, z czego 83.000 m kw. zostanie ukończone w 2017 r.
- 181.000 m kw. Powierzchni komercyjnej w fazie projektowania
- 144.000 m kw. powierzchni biurowej i handlowej nowo wynajętej lub z odnowionymi umowami najmu w 2016 r.
- Wskaźnik wynajęcia na poziomie 94%



„GTC odnotowało bardzo solidne wyniki w 2016 r., które wraz z zakupem kilku generujących przychody nieruchomości oraz ukończonymi budynkami biurowymi znacząco wpłynęły na wzrost wartości portfela inwestycyjnego oraz przychodów. Będziemy odnotowywać dobre wyniki także w najbliższych latach. Dalsze zakupy nieruchomości oraz obecnie realizowane projekty znacząco zwiększą wartość portfela nieruchomości generujących przychody i wpłyną na znaczący wzrost przychodów z najmu. Ponad 139.000 m kw. powierzchni handlowej i biurowej w budowie oraz dodatkowe 181.000 mkw., które znajdują się w fazie planowania, jak również wysoki poziom środków własnych będą podstawą dalszego wzrostu wartości portfela.” skomentował Thomas Kurzmann, Prezes GTC.

„Bardzo dobre wyniki odnotowane w 2016 r., pozwalają zarządowi na rekomendację wypłatę dywidendy z zysku uzyskanego w 2016 r. w wysokości 0,27 zł za akcję. Długofalowa wypłata dywidendy jest jednym z celów zarządu. Wysokość dywidendy będzie zależna od osiągniętych wyników naszych środków pieniężnych, planowanych inwestycji i spodziewanego wzrostu FFO I, tak byśmy mogli kontynuować naszą strategię wzrostu wartości portfela i FFO I.” powiedział Erez Boniel, Dyrektor Finansowy GTC.

„Jesteśmy przekonani, że w nadchodzących latach będziemy mogli zaoferować dwucyfrowy wzrost zarówno dywidendy jak i wartości naszego portfolio realizując przyjętą strategię całkowitego zwrotu z inwestycji” dodał Thomas Kurzmann.

KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA 2016 R.

Wzrost generującego przychody portfolio poprzez wzmożone zakupy oraz zakończone inwestycje

Powiększenie portfolio nieruchomości poprzez przyspieszony rozwój; Obecnie 139.000 m kw. jest w trakcie budowy, z których ponad 83.000 m kw. zostaną ukończone w 2017 r., a kolejne 181.000 m kw. jest w fazie projektowania

Wynajem powierzchni biurowych i handlowych

- W 2016 r., GTC zwiększyło portfel nieruchomości generujących przychody o **20% do 1.261 mln euro** inwestując **140 mln euro** w nieruchomości biurowe generujące przychody, a także dzięki zakończonym inwestycjom
- Zakupione ostatnio nieruchomości oraz efektywne refinansowanie z powodzeniem wzmocniły pozycję spółki w regionie Europy Środkowo-Wschodniej oraz Południowo-Wschodniej:
 - **Pixel**, niepowtarzalny budynek biurowy zlokalizowany w Poznaniu (Polska),
 - **Premium Plaza i Premium Point**, dwa budynki biurowe klasy A w Bukareszcie (Rumania),
 - **Neptun Office Center**, wieżowiec biurowy w Gdańsku (Polska),
 - **Sterlinga Business Center** w Łodzi (Polska)
- Ostatnio zrealizowane budynki biurowe wzmocniają pozycję GTC w Belgradzie i miastach regionalnych w Polsce
 - **FortyOne II** w Belgradzie (Serbia),
 - **University Business Park B** w Łodzi (Polska)
- Budowa **FortyOne III**, nowoczesnego budynku biurowego klasy A w Belgradzie, posuwa się zgodnie z planem, a oficjalne otwarcie zaplanowano na I kwartał 2017 r. (budynek wynajęty w 70%)
- Budowa **Galerii Północnej** posuwa się zgodnie z planem, a oficjalne otwarcie zaplanowano na lato 2017 r. (galeria wynajęta w 82% na podstawie deklaracji najemców)
- Budowa **Artico**, nowoczesnego budynku biurowego klasy A w Warszawie, postępuje zgodnie z pierwotnym planem, a otwarcie zaplanowano na III kwartał 2017 r. (budynek wynajęty w 100%)
- Budowa **White House**, nowoczesnego budynku biurowego klasy A, została rozpoczęta na początku 2017 r. po zakończeniu prac przedbudowlanych oraz zapewnieniu znaczącego poziomu najmu
- Rozpoczęto budowę **Ada Mall**, nowoczesnego centrum handlowego w Belgradzie, której zakończenie zaplanowano na II połowę 2018 r.
- Trwa obecnie proces projektowania **Budapest City Tower**, nowoczesnego budynku biurowego klasy A w Budapeszcie
- Zakończył proces projektowania **Green Heart**, nowoczesnego budynku biurowego klasy A w Belgradzie, i GTC rozpoczęło proces uzyskiwania pozwolenia na budowę
- **Galeria Wilanów** jest w trakcie procesu uzyskiwania pozwolenia na budowę
- Koncepcja projektu "**GTC X**", nowoczesnego budynku biurowego klasy A w Belgradzie, jest w przygotowaniu
- Projekt **Avenue Park**, nowoczesnego budynku biurowego klasy A w Zagrzebiu, który niedługo otrzyma pozwolenie na budowę, jest obecnie odświeżany
- Koncepcja projektu **Advanced Business Center**, nowoczesnego budynku biurowego klasy w Sofii, jest obecnie w przygotowaniu
- Dalsza poprawa wskaźnika wynajęcia, który obecnie przekracza **94%**
- W 2016 r. Grupa wynajęła **144.000 m kw. powierzchni biurowej i handlowej na podstawie nowych lub odnowionych umów**, m.in. przedłużając umowę na 13.000 m kw. z Romtelecom w City Gate, na 12.200 m kw. z IBM w Korona Office Complex oraz wynajmując 8.400 m kw. firmie Ericsson w University Business Park B

Dywidenda w wysokości 0,27 zł na akcję, 3,3% stopa dywidendy

- W ramach naszej strategii, powiększamy generujące przychody portfolio poprzez zakupy i budowę nieruchomości, co prowadzi do wzrostu FFO I oraz wartości portfela nieruchomości i zapewnia rosnący potencjał do wypłaty dywidendy
- Dywidenda będzie oparta o dostępność środków pieniężnych, planowany wzrost FFO I, wymagane nakłady inwestycyjne i planowane zakupy nieruchomości, a także o udział zewnętrznego finansowania w całkowitym kapitale Spółki
- Wyniki osiągnięte w 2016 r., pozwalają nam rekomendować wypłatę **0,27 zł** na akcję, co przekłada się na **3,3% stopy dywidendy**
- Jesteśmy przekonani, że realizacja naszej strategii wzrostu zapewni możliwość rekomendowania **dwucyfrowego wzrostu dywidendy** przez kolejne lata, począwszy od 2017 r.

WYNIKI FINANSOWE

Przychody z najmu i usług

- Wzrosły do **114 mln euro** w porównaniu do 105 mln euro w 2015 r. głównie w wyniku zakupu nieruchomości Duna Tower, Pixel, Premium Plaza i Premium Point, Sterlinga Business Center oraz Neptun Office Center, a także ukończeniu University Business Park B oraz FortyOne II

Zysk netto z aktualizacji wartości aktywów

- 85 mln euro w 2016 r.** w porównaniu do 26 mln euro w 2015 r. Odzwierciedla głównie **postępy w budowie** Galerii Północnej, University Business Park B, FortyOne II i III, jak również skromne **3% zysku z aktualizacji wartości nieruchomości** generujących przychody, w szczególności Galerii Jurajskiej, Duna Tower, Premium Point, Premium Plaza i Galleria Burgas, które odnotowały poprawę wyników operacyjnych.

Koszty finansowe

- Spadek do 30 mln euro** w 2016 r. z 33 mln euro w 2015 r., wynikający głównie z refinansowania oraz spłaty droższych kredytów. Zmniejszenie kosztów finansowych netto było możliwe także dzięki niskim stopom procentowym EURIBOR oraz **redukcji średniego kosztu kredytu do 3,2%** w 2016 r. z 3,4% w 2015 r.

Opodatkowanie

- Podatek dochodowy wykazał zysk w wysokości 35 mln euro w 2016 r.**, co wynika z rozwiązania rezerwy na podatek odroczony od różnic przejściowych związanych z wewnątrzgrupowymi pożyczkami oraz redukcji stopy podatkowej na Węgrzech i w Chorwacji

Zysk netto

- 160 mln euro 2016 r.** w porównaniu z 44 mln euro w 2015 r.

Fundusze z działalności operacyjnej (FFO I)

- Wzrosły do 43 mln euro w 2016 r.** z 38 mln euro w 2015 r. głównie dzięki wzrostowi zysku brutto z najmu oraz spadkowi kosztów finansowych i kosztów hedgingu

Wartość portfela nieruchomości

- Wynosi 1.624 mln euro na dzień 31 grudnia 2016 r.** (1.324 mln euro na dzień 31 grudnia 2015 r.) co wynika głównie z zakupów, inwestycji w nieruchomości w budowie, a także z zysku z aktualizacji wyceny

EPRA NAV w przeliczeniu na akcję

- Wzrosła o 20% do 8,62 zł** w 2016 r. z 7,21 zł w 2015 r. Odpowiada to **EPRA NAV w wysokości 897 mln euro** w 2016 r. w porównaniu z 779 mln euro w 2015 r.

Zobowiązania finansowe

- **881 mln euro na dzień 31 grudnia 2016 r.** wobec 718 mln euro na dzień 31 grudnia 2015 r.
- **Średnia zapadalność długu wyniosła 4,1 roku, a średni koszt obsługi długu spadł do 3,2% w skali roku**
- **Wskaźnik zadłużenia netto do wartości nieruchomości (LTV) ukształtował się na poziomie 43% na dzień 31 grudnia 2016 r.** w porównaniu do 39% na dzień 31 grudnia 2015 r., ze względu na zwiększenie kredytów związanych z nabytymi nieruchomościami, nieruchomościami w budowie i refinansowaniem
- **Wskaźnik pokrycia odsetek (interest coverage) wzrósł do 3.5x na dzień 31 grudnia 2016 r.** w porównaniu do 3.0x z dnia 31 grudnia 2015 r.
- **62 mln euro** w obligacjach denominowanych w euro oraz kredytach korporacyjnych pozyskanych w IV kwartale 2016 r. oraz I kwartale 2017 r.
- **Spadek do 150 mln euro na dzień 31 grudnia 2016 r.** z 169 mln euro na dzień 31 grudnia 2015 r., w wyniku działalności inwestycyjnej

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Nieruchomości inwestycyjne	1.501.770	1.163.552
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	102.905	124.977
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	13.761	26.773
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	3.803	23.067
Rzeczowe aktywa trwałe	6.002	1.070
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1.075	647
Pozostałe aktywa trwałe	353	639
	1.629.669	1.340.472
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	5.950
Aktywa obrotowe		
Zapasy	5.355	3.161
Należności	5.363	5.505
Naliczone przychody	767	1.655
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków	17.389	4.985
Należności z tytułu podatku dochodowego	652	316
Przedpłaty oraz czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	2.558	1.323
Depozyty krótkoterminowe	27.925	26.711
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	149.812	169.472
	209.821	213.128
AKTYWA RAZEM	1.839.490	1.559.550

Aneks 1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2016 r. (c.d.)

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
PASYWA		
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		
Kapitał podstawowy	10.410	10.410
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	499.288	499.288
Kapitał zapasowy	(35.702)	(20.646)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	(3.631)	(4.563)
Różnice kursowe z przeliczenia	1.872	1.405
Zyski zatrzymane	315.195	156.647
	787.432	642.541
Udziały niekontrolujące	2.891	(21.339)
Kapitał własny razem	790.323	621.202
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji	739.031	658.744
Depozyty od najemców	8.043	6.242
Inne zobowiązania długoterminowe	2.730	4.621
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych	2.046	1.152
Instrumenty pochodne	2.778	2.755
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	98.237	133.455
	852.865	806.969
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy	36.739	28.774
Zobowiązania związane z zakupem udziałów niekontrolujących	-	18.108
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji	153.902	80.368
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	1.122	1.572
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	530	363
Instrumenty pochodne	2.553	2.194
Otrzymane zaliczki	1.456	-
	196.302	131.379
PASYWA RAZEM	1.839.490	1.559.550

Aneks 2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 12 m-cy zakończony dnia 31 grudnia 2016 r.

	2016	2015
Przychody z wynajmu	114.341	104.999
Przychody ze sprzedaży domów i mieszkań	5.960	12.364
Koszty wynajmu	(27.890)	(26.462)
Koszty sprzedaży domów i mieszkań	(5.065)	(10.871)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	87.346	80.030
Koszty sprzedaży	(3.236)	(2.721)
Koszty administracyjne	(12.234)	(11.045)
Zysk (strata) z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	84.604	27.611
Utrata wartości projektów mieszkaniowych	(53)	(1.389)
Pozostałe przychody	1.354	1.645
Pozostałe koszty	(2.996)	(2.430)
Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów (kosztów) finansowych	154.785	91.701
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych, netto	2.435	1.394
Przychody finansowe	1.324	3.849
Koszty finansowe	(29.500)	(33.205)
Udział w zysku (stracie) jednostek stowarzyszonych oraz jednostek współzależnych	(4.474)	(8.163)
Zysk przed opodatkowaniem	124.570	55.576
Podatek dochodowy	35.005	(11.937)
Zysk za okres	159.575	43.639
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	158.548	45.192
Akcjonariuszom niekontrolującym	1.027	(1.553)
Zysk (strata) na jedną akcję (w EUR) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	0,34	0,12

Aneks 3 Skonsolidowane zestawienie zmian z przepływów pieniężnych za okres 12 m-cy zakończony dnia 31 grudnia 2016

	Okres zakończony 31 grudnia 2016	Okres zakończony 31 grudnia 2015
PRZEPLŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Zysk brutto	124.570	55.576
Korekty o pozycje:		
Strata (zysk) z aktualizacji wartości aktywów i nieruchomości mieszkalnych	(84.551)	(26.222)
Udział w stracie (zysku) jednostek stowarzyszonych i współzależnych	4.474	8.163
Zysk na sprzedaży środków trwałych	65	(1.014)
Strata (zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	(2.434)	(1.394)
Przychody finansowe	(1.324)	(3.849)
Koszty finansowe	29.500	33.205
Płatności w formie akcji własnych	894	863
Amortyzacja	468	509
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	71.662	65.837
Zmiana stanu należności czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	374	(1.340)
Zmiana stanu zapasów	2.303	10.263
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	1.456	(545)
Zmiana depozytów od najemców	1.801	663
Zmiana stanu z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(202)	966
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	77.394	75.844
Podatek dochodowy zapłacony	(4.113)	(2.735)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	73.281	73.109
PRZEPLŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	(93.259)	(33.519)
Zakup nieruchomości inwestycyjnych i gruntów	(139.646)	(53.080)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	12.640	42.665
Sprzedaż gruntów inwestycyjnych oraz zapasów	-	8.504
Podatek zapłacony	(8.900)	(4.571)
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych	10.179	13.032
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych	(9.844)	(191)
Nabycie udziału mniejszościowego	(18.558)	(800)
Sprzedaż udziałów w jednostkach stowarzyszonych oraz współzależnych	3.947	-
Odsetki otrzymane	425	1.279
Likwidacja spółek współzależnej	-	3.890
Pożyczki udzielone	(123)	(288)
Spląty udzielonych pożyczek	11.349	244
Środki pieniężne z (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej, netto	(231.790)	(22.835)
PRZEPLŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:		
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	140.102
Koszty związane z emisją akcji	-	(2.481)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	273.517	62.947
Splata obligacji, pożyczek i kredytów długoterminowych	(103.193)	(137.970)
Rozliczenie instrumentów zabezpieczających	-	(1.928)
Odsetki zapłacone	(25.075)	(26.708)
Koszty pozyskania kredytów	(2.229)	(1.148)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	(2.214)	4.558
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej	140.806	37.372
Różnice kursowe z przeliczenia	(1.957)	763
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(19.660)	88.409
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku	169.472	81.063
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku zgodnie ze skonsolidowanym sprawozdaniem z sytuacji finansowej	149.812	169.472



Grupa GTC jest jedną z czołowych spółek sektora nieruchomości komercyjnych w Europie Środkowej, Wschodniej i Południowej. Od powstania w 1994 r. Grupa zajmuje się budowaniem nieruchomości biurowych i handlowych o wysokim standardzie w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Dziś GTC jest właścicielem i zarządcą 36 budynków komercyjnych oferujących ok. 596 000 m kw. powierzchni biurowej i handlowej swoim klientom w Polsce, Serbii, Rumunii, Chorwacji, Bułgarii i na Węgrzech.

Akcje GTC S.A. notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, w indeksie WIG30 oraz na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu. Walory spółki wchodzi także w skład międzynarodowego indeksu Dow Jones STOXX Eastern Europe 300 index.

Kontakt:

Małgorzata Czaplicka

Globe Trade Centre S.A.

T.: +48 22 166 07 10

e-mail: mczaplicka@gtc.com.pl

Weronika Ukleja

Hill + Knowlton Strategies

M.: +48 601 278 855

e-mail: veronika.ukleja@hkstrategies.com