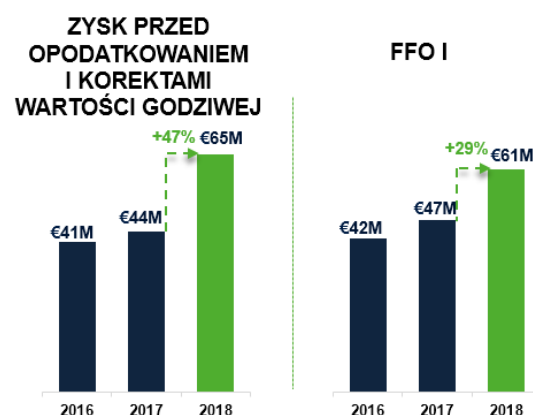


SILNE WYNIKI DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ WYNIKAJĄCE ZE STAŁEGO WZROSTU PORTFELA NIERUCHOMOŚCI GENERUJĄCYCH PRZYCHODY

MARŻA BRUTTO Z WYNAJMU	ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM I KOREKTAMI WARTOŚCI GODZIWEJ	FFO I	EPRA NAV
111 mln euro	65 mln euro	61 mln euro	1.170 mln euro
+22%	+47%	+29%	+9%

KLUCZOWE DANE ZA 2018 R.

- 🌐 Roczne przychody z czynszu wzrosły o 18% do 130 mln euro
- 🌐 Marża brutto z wynajmu i usług wzrosła o 22% do 111 mln euro
- 🌐 FFO I wzrosło o 29% do 61 mln euro, przy FFO na akcję w wysokości 0,13 euro
- 🌐 Zysk z działalności operacyjnej: 47% wzrost zysku przed opodatkowaniem i korektami wartości godziwej do 65 mln euro
- 🌐 Zysk po opodatkowaniu wyniósł 92 mln euro, przy zysku na akcję w wysokości 0,19 euro
- 🌐 EPRA NAV wzrosła o 9% do 1.170 mln euro na dzień 31 grudnia 2018 r., przy EPRA NAV na akcję w wysokości 2,42 euro (10,4 zł)
- 🌐 Proponowana dywidenda z zysku za 2018 r. wzrosła o 12% do 0,37 zł
- 🌐 Silne wyniki działalności finansowej:
 - Zaciągnięto lub refinansowano 13 kredytów na łączną kwotę ok. 400 mln euro
 - Wskaźnik zadłużenia netto do wartości nieruchomości (LTV) ukształtował się na poziomie 45%
 - Średnia ważona stopa procentowa na historycznie niskim poziomie 2,7%
 - Rating na poziomie inwestycyjnym (A2.il) dla nowych obligacji



AKTUALIZACJA PORTFOLIO (2018 R.)

- 🌐 Zakończenie rewitalizacji biurowców **Green Heart** w Belgradzie (21,6 tys. m kw.) i budowy biurowca **GTC White House** w Budapeszcie (21,5 tys. m kw.)
- 🌐 Zakup **Mall of Sofia** (32,7 tys. m kw.)
- 🌐 188,7 tys. m kw. nowo wynajętej i przedłużonej powierzchni komercyjnej (wzrost o 43% względem 2017 r.)
- 🌐 Wskaźnik wynajęcia na wysokim poziomie 94%
- 🌐 Rozpoczęcie budowy 8 budynków biurowych i handlowych (o łącznej powierzchni 113 tys. m kw.) w 2018 r., które zostaną ukończone w latach 2019–2020. Po zakończeniu prac i stabilizacji zwiększą roczne przychody z czynszu o prawie 25 mln euro
- 🌐 Planowane rozpoczęcie budowy kolejnych 7 nieruchomości w latach 2019–2020



188.700 M KW.
POWIERZCHNI
WYNAJĘTYCH



94%
POZIOM
WYNAJMU



€2.201m
GAV



€130m
PRZYCHODÓW
Z CZYNSZU

„Solidna działalność deweloperska i więcej akwizycji projektów gdzie możemy wygenerować wartość dodaną w 2018 r. zapewnia dalszy wzrost portfela GTC i stabilny wzrost jego wartości. Nasze zespoły odpowiedzialne za wynajem powierzchni i zarządzanie aktywami zawarły umowy najmu na około 190 tys. m kw., co potwierdza wysoką jakość obiektów biurowych i handlowych w portfolio GTC” – skomentował **Thomas Kurzmann, Prezes GTC**. „Znaczący wzrost FFO i innych kluczowych wskaźników ekonomicznych pozwala nam zaproponować wypłatę dywidendy w wysokości 0,37 zł, czyli 12% więcej niż w 2017 rok. Planujemy ukończenie prawie 80 tys. m kw. powierzchni biurowej i handlowej w 2019 r., dzięki czemu nasze przychody z czynszu wzrosną o 15%. GTC jest dobrze przygotowane na rok 2019 i kolejne lata, aby zapewnić naszym akcjonariuszom jeszcze większą wartość” – dodał **Thomas Kurzmann**.

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA

Powierzchnia biurowa: ukończone obiekty i dobre wyniki najmu

- 🌐 Ukończenie i wynajem nowych biurowców
 - Modernizację **Green Heart** w Belgradzie (21,6 tys. m kw.) ukończono w marcu 2018 r., a budynek wynajęto w 81%
 - **GTC White House** w Budapeszcie (21,5 tys. m kw.) ukończono w czerwcu 2018 r., a budynek jest obecnie wynajęty w 100%
- 🌐 Nowe najmy i przedłużenia umów najmu na **157,3 tys. m kw.**
 - Wzrost o 62% w stosunku do 2017 r.
 - Dobre wyniki najmu we wszystkich krajach
 - Wskaźnik wynajęcia na poziomie 93%, mimo ukończenia budowy nowych budynków
- 🌐 Zrównoważony rozwój jako priorytet
 - Certyfikat Platinum LEED dla obiektu **GTC White House**
 - Certyfikat BREEAM na poziomie „Excellent” dla **Centrum Biurowego Francuska**
 - **69%** budynków biurowych z zielonymi certyfikatami
 - **19%** budynków biurowych w trakcie certyfikacji
- 🌐 Planowane oddanie do użytku w 2019 r.:
 - **Green Heart** w Belgradzie (2 budynki)

Powierzchnia handlowa: doskonałe wyniki działalności operacyjnej

- **Advance Business Centre I** w Sofii
- **Matrix A** w Zagrzebiu
- Zakup **Mall of Sofia**
 - 22,4 tys. m kw. powierzchni handlowej i 10,3 tys. m kw. powierzchni biurowej
 - Przychody z czynszu w wysokości 8 mln euro
- Wynajęto **31,4 tys. m kw.** powierzchni handlowej
 - Głównie w wyniku wynajęcia **Ada Mall gdzie poziom najmu sięgnął 91%**
- Doskonałe wyniki działalności operacyjnej
 - **Mall of Sofia:** w ciągu zaledwie 5 miesięcy od zakupu obroty wzrosły o 12%, dodatkowo inwestycje w repozycjonowanie w połączeniu z intensywnym marketingiem będą zwiększać obroty i umożliwią dalszy wzrost przychodów z czynszów
 - **Avenue Mall Zagreb:** prowadzone negocjacje z głównymi najemcami dotyczące przedłużenia umów potwierdzają silną pozycję centrum handlowego
 - **Galeria Jurajska:** wzrost liczby klientów odwiedzających centrum handlowe, mimo zakazu handlu w większą liczbę niedziel, oraz znaczny wzrost obrotów i całkowite wynajęcie powierzchni przełożą się na dalszy wzrost przychodów z czynszu w 2019 r.
 - **Galeria Północna:** coraz większa liczba stałych klientów wpłynęła na dynamiczny wzrost obrotów na poziomie 20% r/r w ciągu ostatnich 3 miesięcy (do lutego 2019 roku). Nowe otwarcia będą zwiększać atrakcyjność centrum handlowego
- Dobra pozycja na rynkach
 - **Wskaźnik wynajęcia na poziomie 95%**
- Planowane oddanie do użytku w 2019 r.
 - **Ada Mall** w Belgradzie

WYNIKI FINANSOWE

Przychody z najmu i usług

- **Znaczny wzrost do 149 mln euro** ze 123 mln euro w 2017 r.

Wzrost jest związany przede wszystkim ze wzrostem przychodów z wynajmu w wyniku ukończenia i wynajęcia inwestycji FortyOne III, Galerii Północnej i Artico, które zostały ukończone w II półroczu 2017 r., oraz ukończenia GTC White House w II kw. 2018 r. Spowodowało to wzrost przychodów z wynajmu o 16 mln euro. Ponadto zakupione w III kw. 2017 r. budynki Cascade Office Building i Belgrade Business Center oraz centrum handlowe Mall of Sofia, które zostało nabyte w II kw. 2018 r., wygenerowały 9 mln euro przychodu z wynajmu.

Marża brutto na działalności operacyjnej

- **Wzrost do 112 mln euro** z 92 mln euro w 2017 r.

Wzrost wynika przede wszystkim z ukończeniem inwestycji i nabycia nieruchomości, co zostało częściowo zrównoważone sprzedażą aktywów niezwiązanych z działalnością główną.

Zysk netto z aktualizacji wartości aktywów

- **Wyniósł 40 mln euro** wobec 149 mln euro w 2017 r.

Wynikał głównie z rozpoznania zysku z aktualizacji wartości projektów w budowie: Ada Mall, White House, Green Heart i Advance Business Center oraz Galerii Jurajskiej.

Koszty finansowe	<p>Średnie oprocentowanie spadło do 2,7% dzięki refinansowaniu kredytów oraz strategii hedgingowej. Koszty finansowe pozostały na niezmiennym poziomie 30 mln euro, pomimo wzrostu wartości portfela kredytowego.</p>
Rezerwy na zobowiązania podatkowe	<ul style="list-style-type: none"> 🌐 Rezerwa na zobowiązania podatkowe wyniosła 14 mln euro w porównaniu z 32 mln euro zysku z tytułu podatku dochodowego w 2017 r. Na podatek składa się 6 mln euro bieżących zobowiązań podatkowych oraz 7 mln euro podatku odroczonego.
Zysk netto	<ul style="list-style-type: none"> 🌐 Odnotowano znaczny wzrost zysku przed opodatkowaniem i korektami wartości godziwej o 47% do 65 mln euro, co jest odzwierciedleniem dobrych wyników działalności operacyjnej. Zysk netto wyniósł 92 mln euro.
Fundusze z działalności operacyjnej (FFO I)	<ul style="list-style-type: none"> 🌐 61 mln euro w porównaniu z 47 mln euro w 2017 r. pozwoliło na zaproponowanie dywidendy w wysokości 0,37 zł na akcję co stanowi ok. 67% FFO I.
GAV	<ul style="list-style-type: none"> 🌐 2.201 mln euro na dzień 31 grudnia 2018 r. (1.955 mln euro na dzień 31 grudnia 2017 r.), na co wpływ miały: zakup aktywów, inwestycje w nieruchomości w budowie oraz zysk z aktualizacji wycen.
EPRA NAV w przeliczeniu na akcję	<ul style="list-style-type: none"> 🌐 Wzrost o 6% do 2,42 euro z 2,28 euro na dzień 31 grudnia 2017 r. EPRA NAV wzrosła do 1.170 mln euro z 1.073 mln euro na dzień 31 grudnia 2017 r.
Zobowiązania finansowe i zadłużenie w bankach	<ul style="list-style-type: none"> 🌐 1.112 mln euro wobec 1.031 mln euro na dzień 31 grudnia 2017 r. 🌐 Średnia zapadalność długu wyniosła 3,9 lata, a średnia ważona stopa procentowa wyniosła 2,7% w skali roku. 🌐 Wskaźnik zadłużenia netto do wartości nieruchomości (LTV) na poziomie 45% (42% na dzień 31 grudnia 2017 r.). 🌐 Wskaźnik pokrycia odsetek (interest coverage) wyniósł 4,0x (3,5x na dzień 31 grudnia 2017 r.).
Środki pieniężne	<ul style="list-style-type: none"> 🌐 Saldo środków pieniężnych wyniosło 80 mln euro na dzień 31 grudnia 2018 r.

	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Nieruchomości inwestycyjne	1.981.961	1.797.583
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	131.107	139.258
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	12.698	12.698
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	-	1.303
Rzeczowe aktywa trwałe	6.712	6.847
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	52	-
Pozostałe aktywa trwałe	129	86
	2.132.659	1.957.775
Udzielone pożyczki udziałowcowi niekontrolującemu	10.282	-
Aktywa trwałe razem	2.142.941	1.957.775
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	76.196	4.336
Aktywa obrotowe		
Zapasy	-	3.755
Należności	4.449	4.367
Należności związane z wyłączeniem ziemi	4.917	-
Naliczone przychody	1.066	1.093
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków	5.156	6.618
Należności z tytułu podatku dochodowego	1.233	619
Przedpłaty oraz czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	1.401	1.767
Rachunek powierniczy	-	777
Depozyty krótkoterminowe	39.109	52.756
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	80.456	148.746
	137.787	220.498
AKTYWA RAZEM	2.356.924	2.182.609

	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
PASYWA		
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		
Kapitał podstawowy	10.960	10.651
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	546.711	520.504
Kapitał zapasowy	(36.054)	(36.054)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	(4.542)	(2.365)
Różnice kursowe z przeliczenia	1.680	2.323
Zyski zatrzymane	496.996	441.977
	1.015.751	937.036
Udziały niekontrolujące	5.044	4.226
Kapitał własny razem	1.020.795	941.262
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	993.453	907.704
Depozyty od najemców	10.375	8.960
Inne zobowiązania długoterminowe	3.045	2.621
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych	4.533	5.744
Instrumenty pochodne	3.736	1.360
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	139.120	125.827
	1.154.262	1.052.216
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy	50.499	50.505
Krótkoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	121.894	126.381
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	1.636	1.516
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1.114	1.843
Instrumenty pochodne	1.887	2.035
Otrzymane zaliczki	4.837	6.851
	181.867	189.131
PASYWA RAZEM	2.356.924	2.182.609

Aneks 2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku (w tysiącach EUR)

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
Przychody z tytułu wynajmu	110.530	91.084
Przychody z tytułu usług	38.853	31.525
Przychody ze sprzedaży domów i mieszkań	4.578	6.128
Koszty usług	(38.510)	(32.081)
Koszty sprzedaży domów i mieszkań	(3.868)	(4.515)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	111.583	92.141
Koszty sprzedaży	(2.148)	(2.111)
Koszty administracyjne	(10.236)	(15.242)
Zysk z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości aktywów	40.125	148.562
Pozostałe przychody	1.567	1.484
Pozostałe koszty	(4.885)	(2.806)
Zysk/strata z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych	136.006	222.028
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto	(240)	(4.906)
Przychody finansowe	376	234
Koszty finansowe	(30.184)	(28.848)
Udział w zysku/(stracie) jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	184
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	105.958	188.692
Podatek dochodowy	(13.938)	(32.094)
Zysk/(strata) za rok	92.020	156.598
Przypadający/a:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	91.202	156.300
Akcjonariuszom niekontrolującym	818	298
Zysk na jedną akcję (EUR) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	0,19	0,34

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
PRZEPLÝW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁANOŚCI OPERACYJNEJ:		
Zysk brutto	105.958	188.692
Korekty o pozycje:		
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów i nieruchomości mieszkalnych	(40.125)	(148.562)
Udział w stracie/ (zysku) jednostek stowarzyszonych i współzależnych		(184)
Strata/(zysk) ze zbycia aktywów		-
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych. netto	240	4.906
Przychody finansowe	(376)	(234)
Koszty finansowe	30.184	28.848
Płatności w formie akcji własnych	(1.211)	3.698
Amortyzacja	558	529
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	95.228	77.693
Zmniejszenie stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	674	594
Zmniejszenie stanu zapasów	3.755	1.737
Zwiększenie stanu zaliczek otrzymanych	(2.788)	2.578
Zwiększenie stanu depozytów od najemców	725	1.486
Zmniejszenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz innych zobowiązań i rezerw	(1.399)	505
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	96.195	84.593
Podatek dochodowy zapłacony	(7.897)	(3.915)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	88.298	80.678
PRZEPLÝW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁANOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	(112.462)	(155.204)
Zakup nieruchomości inwestycyjnych	(16.450)	(62.108)
Zmniejszenie stanu krótkoterminowych depozytów	17.944	-
Zwiększenia na rachunkach powierniczych na rzecz zakupu aktywów	777	(777)
Sprzedaż (włącznie z zaliczkami) nieruchomości inwestycyjnych	13.613	4.499
Podatek VAT od zakupu/ sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	1.303	10.953
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych	-	37.545
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych	(37.846)	(15.896)
Nabycie udziałów mniejszościowych	-	(352)
Sprzedaż udziałów w jednostkach stowarzyszonych oraz współzależnych	1	1.250
Odsetki otrzymane	130	161
Splata pożyczek udzielonych jednostkom stowarzyszonym i współzależnym	1.300	1.625
Środki pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej netto	(131.690)	(178.304)
PRZEPLÝW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁANOŚCI FINANSOWEJ:		
Dystrybucja dywidendy	(9.752)	(8.061)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów oraz emisji obligacji	191.224	258.268
Splata pożyczek i kredytów oraz obligacji	(162.104)	(100.343)
Odsetki zapłacone	(28.093)	(26.241)
Pożyczka udzielona udziałowcowi niekontrolującemu	(2.132)	(3.573)
Koszty pozyskania pożyczek, kredytów oraz obligacji	(10.036)	-
Zmniejszenie/ (zwiększenie) depozytów krótkoterminowych	(2.276)	(24.831)
Środki pieniężne netto z / (wykorzystane w) działalności finansowej	(23.169)	95.219
Różnice kursowe netto	(1.729)	1.341
Zwiększenie/ (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(68.290)	(1.066)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	148.746	149.812
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	80.456	148.746

Grupa GTC jest wiodącym deweloperem i inwestorem w sektorze nieruchomości, koncentrującym swoje działania na rynku polskim oraz trzech stolicach Europy Środkowo-Wschodniej. Od powstania w 1994 r. Grupa zrealizowała 68 najwyższej jakości, nowoczesne, obiekty biurowe i handlowe z łączną powierzchnią całkowitą wynoszącą ponad 1,2 miliona m kw. w całej Europie Środkowo-Wschodniej.

Obecnie GTC jest właścicielem i zarządcą 43 budynków komercyjnych oferujących ponad 703.000 m kw. powierzchni biurowej i handlowej w Polsce, Budapeszcie, Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu i Sofii. Ponadto Grupa realizuje 412.600 m kw. powierzchni handlowej i biurowej w stolicach Europy Środkowo-Wschodniej, z których ponad 113.000 jest w trakcie budowy.

Akcje GTC S.A. notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, w indeksie mWIG40 oraz na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu.

Kontakt:

Małgorzata Czaplicka

Globe Trade Centre S.A.

T.: +48 22 166 07 10

e-mail: mczaplicka@gtc.com.pl

Alicja Lewandowska-Wolińska

Hill + Knowlton Strategies

M.: +48 605 120 399

e-mail: Alicja.Lewandowska@hkstrategies.com