

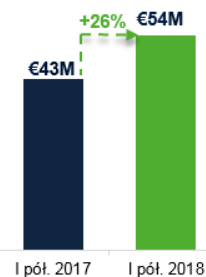
DOBRE WYNIKI DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ PRZY 35% WZROŚCIE FFO

MARŻA BRUTTO Z WYNAJMU	FFO I	EPRA NAV/AKCJĘ	LTV NETTO
54 mln euro	29 mln euro	2,32 euro	45%
+26%	+35%	+2%	+3%

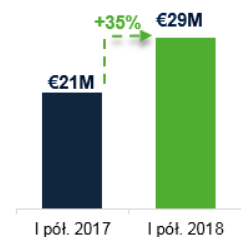
KLUCZOWE DANE ZA I PÓŁROCZE 2018 R.

- Marża brutto z wynajmu wzrosła o 26% do 54 mln euro (43 mln euro w I półroczu 2017 r.).
- Zysk po opodatkowaniu wyniósł 46 mln euro (60 mln euro w I półroczu 2017 r.), zysk na akcję wyniósł 0,10 euro.
- Zysk po opodatkowaniu przed zyskiem z aktualizacji wartości aktywów wzrósł o 49% do 25 mln euro (17 mln euro w I półroczu 2017 r.).
- Wskaźnik FFO I wzrósł o 35% do 29 mln euro (21 mln euro w I półroczu 2017 r.), a FFO I na akcję wyniósł 0,06 euro.
- Przychody z wynajmu wzrosły o 14% do 125 mln euro.
- EPRA NAV wzrosła o 4% do 1.120 mln euro (1.073 mln euro na dzień 31 grudnia 2017 r.), a EPRA NAV na akcję wzrosła do 2,32 euro.
- Średnie oprocentowanie spadło do 2,6% w skali roku z 2,8% na dzień 31 grudnia 2017 r.
- Wskaźnik pokrycia odsetek wyniósł 4,0x.
- Wskaźnik zadłużenia netto do wartości nieruchomości (LTV) ukształtował się na poziomie 45%.

Marża brutto z wynajmu



FFO I



AKTUALIZACJA PORTFOLIO

- Odnowienie dwóch budynków w inwestycji Green Heart (dawniej GTC Square).
- Ukończenie inwestycji White House.
- Nabycie Mall of Sofia i Sofia Tower.
- 4 inwestycje w budowie, oferujące łącznie 85 tys. m kw. GLA, do ukończenia w 2019 r.
- 3 inwestycje o łącznej powierzchni 90 tys. m kw., których budowa rozpocznie się jeszcze w 2018 r.
- Dobre wyniki zarządzania posiadanymi aktywami:
 - Wskaźnik wynajęcia na poziomie 93% (93% w I kw. 2018 r.)
 - 85 tys. m kw. powierzchni biurowej i handlowej, wynajętej i z przedłużonymi umowami najmu w I półroczu 2018 r.



93%

wskaźnik wynajęcia



85.000

m kw. wynajęte



€2.117m

Wartość portfela nieruchomości

+8%



697.000

m kw. powierzchni komercyjnej GLA

„Bardzo dobre wyniki działalności operacyjnej, w połączeniu z działalnością deweloperską i nowo pozyskanymi inwestycjami nieustannie poprawiają kluczowe wskaźniki efektywności GTC” – **powiedział Thomas Kurzmann, Prezes GTC.** „Ukończenie biurowca GTC White House w Budapeszcie, którego głównym najemcą jest BlackRock, to dowód na to, że GTC potrafi dostarczyć międzynarodowym klientom najwyższej jakości powierzchnię biurową. Utrzymujący się na wysokim poziomie popyt na powierzchnię biurową i handlową w stolicach państw Europy Środkowo-Wschodniej oraz w największych miastach w Polsce stanowi silne wsparcie naszej strategii w zakresie rozwoju i nabyć.”

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA

Ukończone inwestycje, przejęcia i zarządzanie aktywami zwiększyły przychody z wynajmu i zysk:

Prognozowany wzrost NAV i FFO w związku z działalnością deweloperską:

- **Ukończenie dwóch budynków w inwestycji Green Heart (dawniej GTC Square)**
 - Odnowienie 21,6 tys. m kw. powierzchni biurowej.
 - 85% powierzchni wynajęte na dzień 30 czerwca 2018 r.
 - 3,2 mln euro dodatkowych przychodów z wynajmu w ujęciu rocznym.
- **Ukończenie inwestycji White House**
 - Oddanie do użytkowania 21,5 tys. m kw. nowej powierzchni biurowej.
 - 59% powierzchni jest wynajęte na 30 czerwca 2018 r. (pozostała powierzchnia w trakcie negocjacji)
 - 2,4 mln euro dodatkowych przychodów z wynajmu w ujęciu rocznym.
- **Przejęcie Mall of Sofia**
 - 22,9 tys. m kw. powierzchni handlowej i 10,3 tys. m kw. powierzchni biurowej.
 - Powierzchnia wynajęta w 96%.
 - 65% ceny nabycia sfinansowano środkami z pożyczki bankowej.
 - 7,55 mln euro dodatkowych przychodów z wynajmu w ujęciu rocznym.
 - Wskaźnik rentowności zainwestowanego kapitału wynosi 19,5%
- **Przychód z wynajmu w wysokości 125 mln euro rocznie (wzrost o 14% względem grudnia 2017 r.)**
- **4 inwestycje w budowie, oferujące łącznie 85 tys. m kw. GLA, do ukończenia w 2019 r.:**
 - galeria handlowa Ada Mall (Belgrad),
 - część Green Heart (Belgrad),
 - Advance Business Center I (Sofia),
 - Matrix A (Zagrzeb).
- **3 inwestycje o łącznej powierzchni 90 tys. m kw., których budowa rozpocznie się jeszcze w 2018 r.:**
 - Advance Business Center II (Sofia),
 - City Rose Park 1 i 2 (Bukareszt),
 - The Twist (Budapeszt).
- **2 projekty oferujące ponad 39 tys. m kw. powierzchni biurowej, których budowa rozpocznie się w najbliższych 12 miesiącach.:**
 - Matrix B (Zagrzeb),
 - The Pillar (Budapeszt).
- **6 kolejnych inwestycji na etapie planowanie, oferujących ponad 175 tys. m kw. GLA.**

WYNIKI FINANSOWE

Przychody z najmu i usług

- Wzrost do **73 mln euro** z 58 mln euro w I półroczu 2017 r.

Wzrost wynika przede wszystkim ze wzrostu przychodów z wynajmu w wyniku ukończenia i wynajęcia inwestycji FortyOne III, Galerii Północnej i Artico, które zostały otwarte w 2017 r. i zwiększyły stały przychód z najmu o 12 mln euro. Ponadto zakupione budynki Cascade Office Building, Belgrade Business Centre i Mall of Sofia zwiększyły stały przychód z najmu o 4 mln euro. Wzrost został częściowo zrównoważony utratą przychodu w wysokości 3 mln euro w wyniku sprzedaży Galleria Stara Zagora i Galleria Burgas.

Marża brutto na działalności operacyjnej

- Wzrost do **55 mln euro** z 43 mln euro w I półroczu 2017 r.

Wzrost wynika przede wszystkim z ukończenia inwestycji i nabycia nieruchomości i został częściowo skompensowany sprzedażą aktywów nie związanych z działalnością główną Grupy.

Zysk netto z aktualizacji wartości aktywów

- Wyniósł **23 mln euro** wobec 51 mln euro w I półroczu 2017 r.

Zysk wynikał z rozpoznania zysku z aktualizacji wartości **projektów w budowie: Ada Mall, White House oraz Green Heart.**

Koszty finansowe

- Koszty finansowe pozostały na niemal niezmiennym poziomie 14 mln euro** (13 mln euro w I półroczu 2017 r.).

Koszt finansowania spadł do 2,6% (z 3,1%), ze względu na spadek średniej stopy procentowej oraz zmianę strategii hedgingowej.

Opodatkowanie

- Podatek wyniósł 11 mln euro** w porównaniu z 8 mln euro zysku z tytułu podatku dochodowego w I kw. 2017 r.

Na podatek składa się 4 mln euro bieżącego podatku dochodowego oraz 7 mln euro podatku odroczonego.

Zysk netto

- Zysk netto wyniósł 46 mln euro** (60 mln euro w I kwartale 2017 r.). Zysk przed zyskiem z aktualizacji wartości aktywów wzrósł o 49% do 25 mln euro.

Wzrost wynika z dobrych wyników na działalności.

Fundusze z działalności operacyjnej (FFO I)

- 29 mln euro** w porównaniu z 21 mln euro w I półroczu 2017 r.

Wartość portfela nieruchomości

- 2.117 mln euro na dzień 30 czerwca 2018 r.** (1.955 mln euro na dzień 31 grudnia 2017 r.), na co wpływ miały inwestycje w aktywa w budowie oraz zysk z aktualizacji ich wartości.

EPRA NAV w przeliczeniu na akcję

- Wzrost o 2% do 2,32 euro** z 2,28 euro na dzień 31 grudnia 2017 r.

EPRA NAV wzrosła do **1.120 mln euro** z 1.073 mln euro na dzień 31 grudnia 2017 r.

Zobowiązania finansowe i zadłużenie w bankach

- 1.135 mln euro** wobec 1.031 mln euro na dzień 31 grudnia 2017 r.

- Średnia zapadalność długu (w latach) wyniosła 4,25, a średni koszt obsługi długu wyniósł 2,6% w skali roku.**

- Wskaźnik zadłużenia netto do wartości nieruchomości (LTV) ukształtował się 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.).

- Wyemitowano obligacje na łączną kwotę 20 mln euro.**

- Wykupiono obligacje na łączną kwotę 39 mln euro.**

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

- Saldo środków pieniężnych wyniosło 140 mln euro na dzień 30 czerwca 2018 r.** wobec 149 mln euro na dzień 31 grudnia 2017 r.

Załącznik 1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2018 r.
(w tys. EUR)

	30 czerwca 2018 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2017 <i>(badane)</i>
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Nieruchomości inwestycyjne	1.964.653	1.797.583
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	133.383	139.258
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	12.698	12.698
Inwestycje w jednostkach współzależnych	407	1.303
Rzeczowe aktywa trwałe	6.657	6.847
Pozostałe aktywa trwałe	101	86
	2.117.899	1.957.775
Udzielone pożyczki udziałowcowi niekontrolującemu	9.511	-
Aktywa trwałe razem	2.127.410	1.957.775
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	3.566	4.336
Aktywa obrotowe		
Zapasy	-	3,755
Należności	6.743	4,367
Naliczone przychody	1.466	1.093
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków	5.253	6.618
Należności z tytułu podatku dochodowego	782	619
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	2.718	1.767
Rachunek powierniczy	316	777
Depozyty krótkoterminowe	41.148	52.756
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	140.280	148.746
	198.706	220.498
AKTYWA RAZEM	2.329.682	2.182.609

	30 czerwca 2018 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2017 <i>(badane)</i>
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	(3.492)	(2.365)
Różnice kursowe z przeliczenia	738	2.323
Zyski zatrzymane	451.385	441.977
	970.248	937.036
Udziały niekontrolujące	4.707	4.226
Kapitał własny razem	974.955	941.262
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	1.021.623	907.704
Depozyty od najemców	9.558	8.960
Inne zobowiązania długoterminowe	2.654	2.621
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych	4.371	5.744
Instrumenty pochodne	2.071	1.360
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	138.788	125.827
	1.179.065	1.052.216
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy	48.031	50.505
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	116.164	126.381
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	1.626	1.516
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	816	1.843
Instrumenty pochodne	2.279	2.035
Otrzymane zaliczki	6.746	6.851
	175.662	189.131
PASYWA RAZEM	2.329.682	2.182.609

Załącznik 2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 r. (w tys. EUR)

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 <i>(niebadane)</i>	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 <i>(niebadane)</i>
Przychody z tytułu wynajmu	53.360	43.465	27.380	21.393
Przychody z tytułu usług	19.202	14.516	9.327	6.800
Przychody z tytułu sprzedaży domów i gruntów	4.578	442	963	-
Koszty usług	(18.521)	(15.052)	(9.514)	(7.106)
Koszty sprzedaży domów i gruntów	(3.868)	(379)	(889)	-
Zysk brutto z działalności operacyjnej	54.751	42.992	27.267	21.087
Koszty sprzedaży	(1.195)	(964)	(720)	(511)
Koszty administracyjne	(4.099)	(7.654)	(2.701)	(5.012)
Zysk/(Strata) z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	23.368	51.094	10.834	26.670
Pozostałe przychody	407	864	244	518
Pozostałe koszty	(2.757)	(1.351)	(1.377)	(899)
Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych	70.475	84.981	33.547	41.853
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto	294	(4.158)	188	(406)
Przychody finansowe	158	92	85	40
Koszty finansowe	(14.311)	(13.013)	(7.150)	(6.471)
Udział w stracie jednostek stowarzyszonych oraz jednostek współzależnych	-	184	-	-
Zysk przed opodatkowaniem	56.616	68.086	26.670	35.016
Podatek dochodowy	(10.544)	(8.487)	(4.907)	(7.512)
Zysk za okres	46.072	59.599	21.763	27.504
Przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	45.591	59.634	21.533	27.454
Akcjonariuszom niekontrolującym	481	(35)	230	50
Zysk na jedną akcję (w EUR)	0,10	0,13	0,05	0,06

Załącznik 3 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 r. (w tys. EUR)

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 <i>(niebadane)</i>	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 <i>(niebadane)</i>
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Zysk przed opodatkowaniem	56.616	68.086
Korekty o pozycje:		
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów/ utraty wartości aktywów	(23.368)	(51.094)
Udział w stracie (zysku) jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	(184)
Zysk ze sprzedaży aktywów	-	-
Strata / (zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	(294)	4.158
Przychody finansowe	(158)	(92)
Koszty finansowe	14.311	13.013
Koszty z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji	(1.373)	2.215
Amortyzacja	266	216
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	46.000	36.318
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(1.158)	(85)
Zmiana stanu zapasów	3.755	(1.801)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	(1.567)	2.947
Zmiana depozytów od najemców	(92)	1.439
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(693)	(477)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	46.245	38.341
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(4.623)	(2.101)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	41.622	36.240
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne w budowie	(59.337)	(69.199)
Zmniejszenie stanu krótkoterminowych depozytów	15.515	-
Nabycia udziałów w spółkach zależnych	(37.846)	(12.500)
Nabycia nieruchomości inwestycyjnych i gruntów	-	(10.525)
Zwiększenia na rachunkach powierniczych na rzecz zakupu aktywów	461	(7.444)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	13.613	1.731
Sprzedaż jednostek zależnych	-	37.545
Sprzedaż udziałów jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	1.250
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	1.067	(3.498)
Odsetki otrzymane	40	71
Splata pożyczek udzielonych jednostkom stowarzyszonym i współzależnym	813	812
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(65.674)	(61.757)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	135.967	106.035
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(82.752)	(48.075)
Wypłata dywidendy	(9.752)	(8.061)
Odsetki zapłacone	(13.525)	(12.440)
Koszty pozyskania kredytów	(1.180)	(1.474)
Pożyczka udzielona udziałowcowi niekontrolującemu	(9.393)	-
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	(1.967)	794
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	17.398	36.779
Różnice kursowe z przeliczenia	(1.812)	1.232
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(8.466)	12.494
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	148.746	149.812
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	140.280	162.306

O GTC

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 42 budynków komercyjnych oferujących blisko 700.000 m kw. powierzchni biurowej i handlowej swoim klientom w Polsce, Budapeszcie, Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu i Sofii. Ponadto Grupa realizuje blisko 400.000 m kw. powierzchni handlowej i biurowej w stolicach Europy Środkowo-Wschodniej, z których 85.000 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

Weronika Ukleja

Hill + Knowlton Strategies

M.: +48 601 278 855

e-mail: weronika.ukleja@hkstrategies.com