

### DOSKONAŁE WYNIKI OPERACYJNE I AKUMULACJA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH ZAPEWNIĄĄ DALSZY WZROST

MARŻA BRUTTO Z WYNAJMU	ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM I KOREKTAMI WARTOŚCI GODZIWEJ	FFO I	EPRA NAV
<b>30 mln euro</b>	<b>18 mln euro</b>	<b>18 mln euro</b>	<b>1.192 mld euro</b>
<b>+10%</b>	<b>+12%</b>	<b>+16%</b>	<b>+2%</b>

#### KLUCZOWE DANE ZA I KW. 2019 R.

- 🌐 Przychody z czynszu wzrosły o 15% do 131 mln euro (114 mln euro na dzień 31 marca 2018 r.)
- 🌐 Marża brutto z wynajmu i usług wzrosła o 10% do 30 mln euro (27 mln euro w I kw. 2018 r.)
- 🌐 FFO I wzrosło o 16% do 18 mln euro (15 mln euro w I kw. 2018 r.), przy FFO na akcję w wysokości 0,04 euro
- 🌐 Zysk z działalności operacyjnej: wzrost zysku przed opodatkowaniem i korektami wartości godziwej do 18 mln euro (16 mln euro w I kw. 2018 r.)
- 🌐 Zysk po opodatkowaniu wyniósł 20 mln euro (24 mln w I kw. 2018 r.), przy zysku na akcję w wysokości 0,04 euro
- 🌐 EPRA NAV wzrosła o 2% do 1.192 mld euro na dzień 31 marca 2019 r. (1.170 mld euro na dzień 31 grudnia 2018 r.), przy EPRA NAV na akcję w wysokości 2,47 euro (10,62 zł).
- 🌐 **Dobre wskaźniki finansowe**
  - Wskaźnik zadłużenia netto do wartości nieruchomości (LTV) ukształtował się na poziomie 45% (45% na dzień 31 grudnia 2018 r.)
  - Średnia ważona stopa procentowa na historycznie niskim poziomie 2,6% (2,7% na dzień 31 grudnia 2018 r.)

ROCZNE PRZYCHODY Z CZYNSZU



FFO I



#### AKTUALIZACJA PORTFOLIO (I KW. 2019 R.)

- 🌐 Wskaźnik wynajęcia wzrósł do 95% (94% na dzień 31 grudnia 2018 r., 93% na dzień 31 marca 2018 r.)
  - Najwyższy poziom od końca 2009 r.
  - 45,6 tys. m kw. nowo wynajętej lub przedłużonej powierzchni (wzrost o 34% względem I kw. 2018 r.).
- 🌐 Rozpoczęcie budowy 7 nieruchomości biurowych i jednej handlowej (o łącznej powierzchni 113,2 tys. m kw.) w 2018 r., które zostaną ukończone w latach 2019–2020. Kolejny



**45.600** M KW.  
POWIERZCHNI  
WYNAJĘTYCH



**95%**  
POZIOM  
WYNAJMU

projekt rozpocznie się w II kw. 2019 r. Po zakończeniu prac i stabilizacji zwiększą roczne przychody z czynszu o prawie 31 mln euro

- Planowane rozpoczęcie budowy kolejnych 6 nieruchomości w latach 2019–2020

„Choć zrealizowaliśmy plan pod względem operacyjnym i finansowym, najbardziej ekscytujące wydarzenia o znacznym wpływie na wyniki osiągnięte przez GTC będą miały miejsce w nadchodzących kwartałach. Otwarcie Ada Mall w Belgradzie jeszcze w tym miesiącu i ukończenie czterech kolejnych budynków biurowych klasy A latem i jesienią przyczynią się do dalszej poprawy wyników” – skomentował prezes **Thomas Kurzmann**. „Duży popyt na nowoczesne wysokiej klasy powierzchnie biurowe to kluczowy czynnik skłaniający nas do dalszej pracy nad nowymi inwestycjami i przygotowania ich do procesu rozpoczęcia budowy, z myślą o dalszym rozwoju naszej działalności” – dodał **Thomas Kurzmann**.

## DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA

**Powierzchnia biurowa:  
dobre wyniki najmu**

- Nowe najmy i przedłużenia umów najmu na 32,7 tys. m kw.
  - Wzrost o 17% w stosunku do I kw. 2018 r.
  - Wzrost wskaźnika wynajęcia do 95% (z 93% na dzień 31 grudnia 2018 r.)
  - Dobre wyniki najmu we wszystkich krajach. Największa aktywność odnotowana w Polsce, gdzie wskaźnik wynajęcia wzrósł do 93% (89% w grudniu 2018 r.).
- Ukończenie budowy 45,2 tys. m kw. wysokiej jakości powierzchni w 2019 r.
  - Green Heart w Belgradzie (2 budynki)
  - Advance Business Centre I w Sofii
  - Matrix A w Zagrzebiu
- Ukończenie budowy 33,6 tys. m kw. wysokiej jakości powierzchni w 2020 r.
  - Green Heart w Belgradzie (1 budynek)
  - Advance Business Centre II w Sofii
  - Matrix B w Zagrzebiu
- Zrównoważony rozwój jako kluczowa wartość
  - Certyfikat BREEAM na poziomie „Excellent” dla kompleksu Korona Office Complex
  - Certyfikat BREEAM na poziomie „Excellent” dla kompleksu University Business Park
  - 77% budynków biurowych z zielonymi certyfikatami
  - 12% budynków biurowych w trakcie certyfikacji

**Powierzchnia handlowa: doskonałe  
wyniki działalności operacyjnej**

- Wynajęto 12,9 tys. m kw. powierzchni
  - Głównie w wyniku wynajęcia Ada Mall gdzie poziom najmu sięgnął 93% na dzień 31 marca 2019 r. (obecnie poziom najmu sięga 97%)
- Doskonałe wyniki działalności operacyjnej
  - Galeria Jurajska:** Liczba osób odwiedzających obiekt w I kw. 2019 r. wzrosła o 2,7% względem I kw. 2018 r., mimo zakazu handlu w większą liczbę niedziel (zakaz handlu w niedzielę został wprowadzony w marcu 2018 r.)
  - Galeria Północna:** wzrost obrotów w I kw. 2019 r. o 31% w porównaniu

z I kw. 2018 r.

- **Mall of Sofia**: wzrost przychodów z czynszu dzięki renegotiacjom umów i zmianie struktury najemców
- **Avenue Mall Zagreb**: dobrze działające centrum handlowe, odnotowujące stabilne wyniki

🌐 **Dobra pozycja na rynkach**

- Wskaźnik wynajęcia na poziomie 95%

🌐 **Ukończenie budowy 34,4 tys. m kw. wysokiej jakości powierzchni w 2019 roku**

- Otwarcie Ada Mall w Belgradzie 24 maja 2019 r.

## WYNIKI FINANSOWE

### Przychody z najmu i usług

🌐 **Wzrost do 39 mln euro** z 36 mln euro w I kw. 2018 r.

Wzrost jest związany przede wszystkim ze wzrostem przychodów z wynajmu w wyniku ukończenia i wynajęcia GTC White House, zakupu Mall of Sofia oraz ukończenia modernizacji i wynajęcia pierwszych dwóch budynków inwestycji Green Heart.

### Marża brutto na działalności operacyjnej

🌐 **Wzrost do 30 mln euro** z 27 mln euro w I kw. 2018 r.

Wzrost wynika przede wszystkim z ukończenia inwestycji i zakupu nieruchomości.

### Zysk netto z aktualizacji wartości aktywów

🌐 **Wyniósł 7 mln euro** wobec 13 mln euro w I kw. 2018 r.

Wynikał głównie z rozpoznania zysku z aktualizacji wartości projektów w budowie: Ada Mall, Green Heart, Advance Business Center I i II, Matrix A oraz Neptune Office Center.

### Koszty finansowe

**Średnie oprocentowanie** spadło do **2,6%** dzięki refinansowaniu kredytów oraz strategii hedgingowej. **Koszty finansowe** wzrosły do **8 mln euro** w wyniku przyjęcia standardu MSSF 16 i wzrostu średniego salda zadłużenia.

### Opodatkowanie

🌐 **Podatek wyniósł 4 mln euro** wobec 6 mln euro w I kw. 2018 r.

Na podatek składa się 1,2 mln euro bieżących zobowiązań podatkowych oraz 2,3 mln euro podatku odroczonego.

### Zysk netto

🌐 **Odnotowano wzrost zysku przed opodatkowaniem i korektami wartości godziwej o 12% do 18 mln euro**, co jest odzwierciedleniem dobrych wyników działalności operacyjnej. **Zysk netto wyniósł 20 mln euro**.

### Fundusze z działalności operacyjnej (FFO I)

🌐 **18 mln euro** w porównaniu z 15 mln euro w I kw. 2018 r., przy FFO I na akcję w wysokości 0,04 euro

### GAV

🌐 **2.244 mld euro na dzień 31 marca 2019 r.** (2.208 mld euro na dzień 31 grudnia 2018 r.), na co wpływ miały inwestycje w nieruchomości w budowie oraz zysk z aktualizacji wycen.

### EPRA NAV w przeliczeniu na akcję

🌐 **Wzrost o 2% do 2,47 euro** z 2,42 euro na dzień 31 grudnia 2018 r.

**EPRA NAV** wzrosła do **1.192 mld euro** w porównaniu z 1.070 mld euro na dzień 31 grudnia 2018 r.

**Zadłużenie w bankach i obligacje**

- 🌐 **1.165 mld euro** wobec 1.112 mld euro na dzień 31 grudnia 2018 r.
- 🌐 **Średnia zapadalność długu wyniosła 4,0 lata**, a **średnia ważona stopa procentowa wyniosła 2,6%** w skali roku.
- 🌐 **Wskaźnik zadłużenia netto do wartości nieruchomości (LTV) na poziomie 45%** (45% na dzień 31 grudnia 2018 r.).
- 🌐 **Wskaźnik pokrycia odsetek (interest coverage) wyniósł 4,4x** (3,5x na dzień 31 grudnia 2018 r.).

**Środki pieniężne**

- 🌐 **Saldo środków pieniężnych wyniosło 94 mln euro** na dzień 31 marca 2019 r.

	31 marca 2019 (niebadane)	31 grudnia 2018 (badane)
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwałe</b>		
Nieruchomości inwestycyjne	2.156.787	2.113.068
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	13.907	12.698
Rzeczowe aktywa trwałe	7.745	6.712
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	77	52
Pozostałe aktywa trwałe	125	129
	<b>2.178.641</b>	<b>2.132.659</b>
Udzielone pożyczki udziałowcowi niekontrolującemu	10.348	10.282
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>2.188.989</b>	<b>2.142.941</b>
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>112.862</b>	<b>76.196</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Należności	5.802	4.449
Należności związane z wywłaszczeniem ziemi	-	4.917
Naliczone przychody	754	1.066
Należności z tytułu podatku VAT	5.016	5.156
Należności z tytułu podatku dochodowego	1.148	1.233
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	3.223	1.401
Depozyty krótkoterminowe	66.907	39.109
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	94.216	80.456
	<b>177.066</b>	<b>137.787</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>2.478.917</b>	<b>2.356.924</b>

	31 marca 2019 (niebadane)	31 grudnia 2018 (badane)
<b>PASYWA</b>		
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		
Kapitał podstawowy	10.960	10.960
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	546.711	546.711
Kapitał zapasowy	(36.054)	(36.054)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	(5.516)	(4.542)
Różnice kursowe z przeliczenia	1.791	1.680
Zyski zatrzymane	516.579	496.996
	<b>1.034.471</b>	<b>1.015.751</b>
Udziały niekontrolujące	4.782	5.044
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>1.039.253</b>	<b>1.020.795</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	957.885	993.453
Zobowiązania z tytułu leasingu	45.038	-
Depozyty od najemców	11.427	10.375
Inne zobowiązania długoterminowe	3.034	3.045
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych	5.923	4.533
Instrumenty pochodne	4.979	3.736
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	141.183	139.120
	<b>1.169.469</b>	<b>1.154.262</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy	52.782	50.499
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	210.753	121.894
Zobowiązania z tytułu leasingu	165	-
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	1.580	1.636
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	718	1.114
Instrumenty pochodne	1.756	1.887
Otrzymane zaliczki	2.441	4.837
	<b>270.195</b>	<b>181.867</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>2.478.917</b>	<b>2.356.924</b>

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 (niebadane)
Przychody z tytułu wynajmu	29.274	25.980
Przychody z tytułu usług	10.186	9.875
Przychody z tytułu sprzedaży domów i gruntów	-	3.615
Koszty usług	(9.909)	(9.007)
Koszty sprzedaży domów i gruntów	-	(2.979)
<b>Zysk brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>29.551</b>	<b>27.484</b>
Koszty sprzedaży	(368)	(475)
Koszty administracyjne	(4.523)	(1.398)
Zysk/(Strata) z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	6.719	12.534
Pozostałe przychody	283	163
Pozostałe koszty	(391)	(1.380)
<b>Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych</b>	<b>31.271</b>	<b>36.928</b>
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto	(79)	106
Przychody finansowe	82	73
Koszty finansowe	(7.986)	(7.161)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>23.288</b>	<b>29.946</b>
Podatek dochodowy	(3.539)	(5.637)
<b>Zysk za okres</b>	<b>19.749</b>	<b>24.309</b>
<b>Przypadający:</b>		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	19.583	24.058
Akcjonariuszom niekontrolującym	166	251
Zysk na jedną akcję (w euro)	0,04	0,05

	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2019 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2018 <i>(niebadane)</i>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:</b>		
Zysk przed opodatkowaniem	23.288	29.946
<b>Korekty o pozycje:</b>		
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów/ utraty wartości aktywów	(6.719)	(12.534)
Strata / (zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	79	(106)
Przychody finansowe	(82)	(73)
Koszty finansowe	7.986	7.161
Koszty z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji	1.390	(1.360)
Amortyzacja	131	140
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego</b>	<b>26.073</b>	<b>23.174</b>
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(2.141)	(2.746)
Zmiana stanu zapasów	-	2.885
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	1.170	(1.926)
Zmiana depozytów od najemców	1.052	34
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	100	1.599
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>26.254</b>	<b>23.020</b>
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(1.646)	(1.814)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>24.608</b>	<b>21.206</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:</b>		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne w budowie	(31.456)	(32.717)
Zmniejszenie stanu depozytów krótkoterminowych	-	10.368
Zwiększenia na rachunkach powierniczych na rzecz zakupu aktywów	-	(578)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	9.266
Otrzymane wpływy z wyłączenia	4.917	-
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	140	592
Odsetki otrzymane	16	17
Spłata pożyczek udzielonych jednostkom stowarzyszonym i współzależnym	-	406
<b>Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności inwestycyjnej</b>	<b>(26.383)</b>	<b>(12.646)</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:</b>		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	103.970	81.371
Spłata pożyczek i kredytów długoterminowych	(51.360)	(37.485)
Spłata zobowiązania z tytułu leasingu	(1.730)	-
Odsetki zapłacone	(6.740)	(6.385)
Koszty pozyskania kredytów	(611)	(892)
Wypłata dywidendy udziałowcowi niekontrolującemu	(428)	-
Pożyczka udzielona udziałowcowi niekontrolującemu	-	(9.393)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	(27.798)	(1.250)
<b>Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej</b>	<b>15.303</b>	<b>25.966</b>
<b>Różnice kursowe z przeliczenia, netto</b>	<b>232</b>	<b>(137)</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>13.760</b>	<b>34.389</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku</b>	<b>80.456</b>	<b>148.746</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>94.216</b>	<b>183.135</b>



## 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 44 budynków komercyjnych oferujących ponad 709.500 m kw. powierzchni biurowej i handlowej w Polsce, Budapeszcie, Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu i Sofii. Ponadto Grupa realizuje 406.800 m kw. powierzchni handlowej i biurowej w stolicach Europy Środkowo-Wschodniej, z których ponad 107.300 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](mailto:mczaplicka@gtc.com.pl)

#### **Alicja Lewandowska-Wolińska**

Hill + Knowlton Strategies

M.: +48 605 120 399

e-mail: [Alicja.Lewandowska@hkstrategies.com](mailto:Alicja.Lewandowska@hkstrategies.com)