

### BARDZO DOBRE WYNIKI POTWIERDZAJĄ WZROST WARTOŚCI DLA AKCJONARIUSZY

EPRA NAV/AKCJA

FFO I/AKCJA

ZYSK/AKCJA

**2,03 euro**

**0,026 euro**

**0,07 euro**

+4%

+18%

+96%

#### KLUCZOWE DANE ZA I KW. 2017 R.

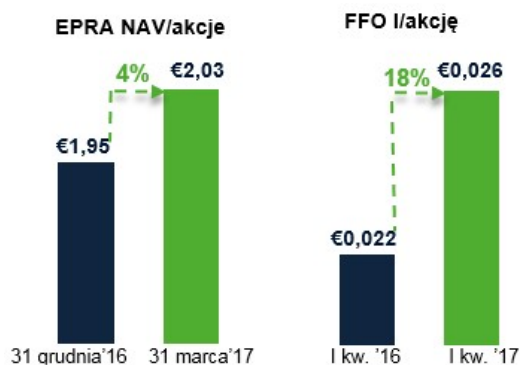
- 🌐 **Zysk z wyceny nieruchomości wyniósł 24 mln euro** głównie dzięki projektom w trakcie realizacji i aktywom na sprzedaż
- 🌐 **Zysk po opodatkowaniu wyniósł 32 mln euro** (16 mln euro w I kw. 2016 r.)
- 🌐 **Zysk na akcję wzrósł o 96% do 0,07 euro** (0,04 euro w I kw. 2016 r.)
- 🌐 **EPRA NAV** wzrosła do **933 mln euro** (897 mln euro na dzień 31 grudnia 2016 r.)
- 🌐 **EPRA NAV na akcję** wzrósł o **4% do 2,03 euro na dzień 31 marca 2017 r.** z 1,95 euro na dzień 31 grudnia 2016 r.
- 🌐 **Marża brutto z wynajmu** wzrosła o **6% do 22 mln euro w I kw. 2017 r.** (21 mln euro w I kw. 2016 r.)
- 🌐 **FFO I** wzrosło o **18% do 12 mln euro** (10 mln euro w I kw. 2016 r.)
- 🌐 **FFO I/akcję** wyniósł **0,026 euro** (0,022 euro w I kw. 2016 r.)

#### WYNIKI OPERACYJNE

I kw. 2017 r.	Raportowane	Zmiana (y-o-y)
GMRA	22 mln euro	+6%
EBITDA	19 mln euro	+7%
Zysk za okres	32 mln euro	+96%
FFO I	12 mln euro	+18%
Nieruchomości ogółem	1.681 mln euro	+4%
Dług netto	729 mln euro	+4%
LTV	43%	+0 p.b
EPRA NAV/akcja	2,03 euro	+4%

#### PORTFEL NIERUCHOMOŚCI

- 🌐 **Ukończenie III fazy FortyOne (Belgrad) oferującej 10.700 m kw. i GAV wynoszącym 23 mln euro**
- 🌐 **GAV portfela generującego przychody** wzrosło do **1.290 mln (2% wzrostu)**
- 🌐 **154.000 m kw. GLA w budowie** w 5 projektach, z czego ponad 72.000 m kw. do oddania już w 2017 r.
- 🌐 **156.000 m kw. GLA w fazie planowania**
- 🌐 **34.000 m kw powierzchni biurowej i handlowej wynajętej i z przedłużonymi umowami**
- 🌐 **Wskaźnik wynajęcia na poziomie 93%** (94% z dniem 31 grudnia 2016 r.), na który wpływ miało ukończenie FortyOne III i przygotowanie powiększonej powierzchni dla niektórych najemców
- 🌐 **Plany rozwoju uwzględniające zakup generujących przychody aktywów i gruntów deweloperskich o wartości ok. 200 mln euro na różnych etapach negocjacji**



“GTC odnotowało bardzo dobre wyniki na akcję, które już potwierdzają znaczny wzrost wartości dla naszych akcjonariuszy. Wysokiej jakości aktywa o utrzymujących się wysokich wskaźnikach wynajmu generują stały przychód, który w połączeniu z planami rozwoju i korzystnymi możliwościami zakupów przynoszą solidny zwrot całkowity. Obecnie ponad 154.000 m kw., obejmujących takie wspaniałe projekty jak Galeria Północna, White House czy Ada Mall, znajduje się w budowie, a ponad 156.000 m kw. jest na etapie planowania, co dodatkowo odblokuje znaczną wartość portfela” – skomentował **Thomas Kurzmann, Prezes GTC**.

“Wyniki za I kw. odzwierciedlają tempo obecnego rozwoju i aktywności inwestycyjnej. To potwierdza przyjętą strategię całkowitego zwrotu z inwestycji oraz nasz cel, by w nadchodzących latach zaoferować dwucyfrowy wzrost dywidendy oraz wzrost wartości portfolio” – powiedział **Erez Boniel, Dyrektor Finansowy GTC**.

“Wraz ze sprzedażą obiektów *Galleria Burgas* i *Galleria Stara Zagora*, w pełni skupiamy się na naszym portfolio w Polsce i stolicach w regionie CEE i SEE. Planujemy zainwestowanie wpływów z tej sprzedaży w rozwijający się rynek biurowy w Sofii” – dodał **Thomas Kurzmann**.

## **KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA W I KW. 2017 R.**

### **Dalszy wzrost portfolio generującego przychody, pomimo uwalniania kapitału**

- Wartość brutto portfolio (GAV) generującego zyski wyniosła 1.290 mln euro (wzrost o 2%)
- Ukończenie **FortyOne III** w Belgradzie oferującego 10.700 m kw. oraz GAV wynoszącym 23 mln euro
- Sprzedaż *Galleria Stara Zagora* i *Galleria Burgas* w II kw. 2017 r. (wartość aktywów wyniosła 62 mln euro, 3,6 mln euro powyżej wartości księgowej), zgodnie ze strategią GTC koncentrowania się na Polsce i trzech stolicach

### **Dalszy wzrost NAV pochodzący będzie z 5 projektów w trakcie budowy (154.000 m kw. GLA) oraz 5 projektów w fazie planowania (156.000 m kw. GLA)**

- Inwestycje w trakcie realizacji, w tym 72.000 m kw. zaplanowane do oddania do użytku na 2017 r.
  - Budowa *Galerii Północnej* posuwa się zgodnie z planem, a oficjalne otwarcie zaplanowano na lato 2017 r. (obecnie galeria wynajęta w 89% na podstawie deklaracji najemców)
  - Budowa *Artico*, nowoczesnego budynku biurowego klasy A w Warszawie, postępuje zgodnie z pierwotnym planem, a otwarcie zaplanowano na III kw. 2017 r.
- Kolejne 5 projektów oferujących 156.000 m kw. GLA powierzchni handlowej i biurowej znajduje się obecnie w fazie planowania

### **Mocne wyniki najmu w I kw. 2017 r.**

- 34.000 m kw. wynajętej powierzchni biurowej i handlowej na podstawie nowych lub odnowionych umów
- Wskaźnik wynajęcia na poziomie 93% (94% na dzień 31 grudnia 2016 r.), na który wpływ miało ukończenie **FortyOne III** i krótkookresowa rezerwacja dla kluczowych najemców na powiększenie powierzchni

## **WYNIKI FINANSOWE W I KW. 2017 R.**

### **Przychody z najmu i usług**

- Wzrosły do **30 mln euro** w porównaniu do 27 mln euro w I kw. 2016 r. głównie w wyniku ukończenia **University Business Park B** oraz **FortyOne II** w 2016 r. jak również zakupu nieruchomości **Premium Plaza** i **Premium Point** w Bukareszcie, **Sterlinga Business Center** w Łodzi oraz **Neptun Office Center** w Gdańsku

<b>Zysk netto z aktualizacji wartości aktywów</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> <span style="display: inline-block; width: 1em; height: 1em; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 0.5em;"></span> <b>24 mln euro w I kw. 2017 r.</b> w porównaniu do 7 mln euro w I kw. 2016 r.  Odzwierciedla głównie <b>postępy w budowie</b> Galerii Północnej oraz ukończenie FortyOne III, jak również zysk z aktualizacji wyceny Gallerii Stara Zagora i Gallerii Burgas, które zostały sprzedane w II kw. 2017 r. </li> </ul>
<b>Koszty finansowe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> <span style="display: inline-block; width: 1em; height: 1em; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 0.5em;"></span> <b>Utrzymane na poziomie 7 mln euro</b> pomimo wzrostu średniego poziomu zadłużenia  Koszt finansowania na poziomie 3,2% rocznie ze względu na spadek średniej stopy procentowej oraz zmianę strategii hedgingowej, co pozwoli na wykorzystanie środowiska niskich stóp procentowych EURIBOR </li> </ul>
<b>Opodatkowanie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> <span style="display: inline-block; width: 1em; height: 1em; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 0.5em;"></span> <b>Podatek w wysokości 1 mln euro</b> w porównaniu do 2 mln euro w I kw. 2016 r. </li> </ul>
<b>Zysk netto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> <span style="display: inline-block; width: 1em; height: 1em; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 0.5em;"></span> <b>32 mln euro w 2017 r.</b> w porównaniu z 16 mln euro w I kw. 2016 r. głównie wynikające z zysku z aktualizacji wyceny nieruchomości </li> </ul>
<b>Fundusze z działalności operacyjnej (FFO I)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> <span style="display: inline-block; width: 1em; height: 1em; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 0.5em;"></span> <b>Wzrosły do 12 mln euro</b> z 10 mln euro w I kw. 2016 r. głównie dzięki wzrostowi zysku brutto z najmu oraz spadkowi kosztów finansowych i kosztów hedgingu </li> </ul>
<b>Wartość portfela nieruchomości</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> <span style="display: inline-block; width: 1em; height: 1em; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 0.5em;"></span> <b>Wynosi 1.681 mln euro na dzień 31 marca 2017 r.</b> (1.624 mln euro na dzień 31 grudnia 2016 r.), co wynika głównie ze zrealizowanych obiektów, inwestycji w nieruchomości w budowie, a także z zysku z aktualizacji wyceny </li> </ul>
<b>EPRA NAV w przeliczeniu na akcję</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> <span style="display: inline-block; width: 1em; height: 1em; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 0.5em;"></span> <b>Wzrosła o 4% do 2,03 euro</b> z 1,95 euro w I kw. 2016 r.  Odpowiada to <b>EPRA NAV w wysokości 933 mln euro</b> w porównaniu z 897 mln euro na dzień 31 grudnia 2016 r. </li> </ul>
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> <span style="display: inline-block; width: 1em; height: 1em; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 0.5em;"></span> <b>894 mln euro na dzień 31 marca 2017 r.</b> wobec 881 mln euro na dzień 31 grudnia 2016 r. </li> <li> <span style="display: inline-block; width: 1em; height: 1em; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 0.5em;"></span> <b>Średnia zapadalność długu wyniosła 4 lata, a średni koszt obsługi długu spadł do 3,2% w skali roku</b> </li> <li> <span style="display: inline-block; width: 1em; height: 1em; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 0.5em;"></span> <b>Wskaźnik zadłużenia netto do wartości nieruchomości (LTV) ukształtował się na poziomie 43% na dzień 31 marca 2017 r.</b> (43% także na dzień 31 grudnia 2016 r.) </li> <li> <span style="display: inline-block; width: 1em; height: 1em; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 0.5em;"></span> <b>Wskaźnik pokrycia odsetek (interest coverage) wyniósł 3,9x na dzień 31 marca 2017 r.</b> w porównaniu do 3,5x z dnia 31 grudnia 2016 r. </li> <li> <span style="display: inline-block; width: 1em; height: 1em; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 0.5em;"></span> <b>28,5 mln euro</b> w obligacjach denominowanych w euro oraz kredytach korporacyjnych pozyskanych w I kw. 2017 r. </li> <li> <span style="display: inline-block; width: 1em; height: 1em; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 0.5em;"></span> <b>11,4 mln euro</b> kredytu inwestycyjnego pozyskanego na refinansowanie biurowca Corius </li> </ul>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> <span style="display: inline-block; width: 1em; height: 1em; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 0.5em;"></span> <b>Wzrost do 157 mln euro na dzień 31 marca 2017 r.</b> z 150 mln euro na dzień 31 grudnia 2016 r., w wyniku działalności finansowej </li> </ul>

## WYDARZENIA KORPORACYJNE

<b>Kolejna kadencja Prezesa zarządu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> <span style="display: inline-block; width: 1em; height: 1em; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 0.5em;"></span> W dniu 12 maja 2017 r., rada nadzorcza GTC ponownie powołała Thomasa Kurzmana na stanowisko Prezesa zarządu na kolejną trzyletnią kadencję </li> </ul>
---	--

Załącznik 1 Skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 marca 2017 r.  
(dane w tysiącach euro)

	31 marca 2017 r. (niebadane)	31 grudnia 2016 r. (badane)
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwałe</b>		
Nieruchomości inwestycyjne	1.495.918	1.501.770
Grunty przeznaczone pod zabudowę inwestycyjną	103.261	102.905
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	13.761	13.761
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	2.481	3.803
Rzeczowe aktywa trwałe	6.878	6.002
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	59	1.075
Pozostałe aktywa trwałe	377	353
	<b>1.622.735</b>	<b>1.629.669</b>
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>61.970</b>	<b>-</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy	5.772	5.355
Należności	5.491	5.363
Naliczone przychody	994	767
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków	21.729	17.389
Należności z tytułu podatku dochodowego	658	652
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	4.998	2.558
Depozyty krótkoterminowe	27.651	27.925
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	157.260	149.812
	<b>224.553</b>	<b>209.821</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1.909.258</b>	<b>1.839.490</b>

	31 marca 2017 r. (niebadane)	31 grudnia 2016 r. (badane)
<b>PASYWA</b>		
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		
Kapitał podstawowy	10.410	10.410
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	499.288	499.288
Kapitał zapasowy	(36.054)	(35.702)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	(3.566)	(3.631)
Różnice kursowe z przeliczenia	2.058	1.872
Zyski zatrzymane	347.375	315.195
	<b>819.511</b>	<b>787.432</b>
Udziały niekontrolujące	2.806	2.891
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>822.317</b>	<b>790.323</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	753.304	739.031
Depozyty od najemców	8.850	8.043
Inne zobowiązania długoterminowe	2.731	2.730
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych	2.198	2.046
Instrumenty pochodne	2.498	2.778
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	98.044	98.237
	<b>867.625</b>	<b>852.865</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy	37.188	36.739
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	153.578	153.902
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	1.640	1.122
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	650	530
Instrumenty pochodne	2.074	2.553
Otrzymane zaliczki	4.324	1.456
	<b>199.454</b>	<b>196.302</b>
<b>Pasywa przeznaczone do sprzedaży</b>	19.862	-
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>1.909.258</b>	<b>1.839.490</b>

Załącznik 2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 r. (dane w tysiącach euro)

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 r. (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2016 r. (niebadane)
Dochody z tytułu wynajmu	29.788	27.110
Dochody z tytułu sprzedaży domów i gruntów	442	3.700
Koszty operacyjne	(7.946)	(6.531)
Koszty sprzedaży domów i gruntów	(379)	(2.878)
<b>Zysk brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>21.905</b>	<b>21.401</b>
Koszty sprzedaży	(453)	(627)
Koszty administracyjne	(2.642)	(2.694)
Zysk/(Strata) z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	24.424	7.436
Pozostałe przychody	346	416
Pozostałe koszty	(452)	(821)
<b>Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych</b>	<b>43.128</b>	<b>25.111</b>
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto	(3.752)	293
Przychody finansowe	52	570
Koszty finansowe	(6.542)	(6.851)
Udział w stracie jednostek stowarzyszonych oraz jednostek współzależnych	184	(483)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>33.070</b>	<b>18.640</b>
Podatek dochodowy	(975)	(2.301)
<b>Zysk za okres</b>	<b>32.095</b>	<b>16.339</b>
<b>Przypadająca:</b>		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	32.180	16.440
Akcjonariuszom niekontrolującym	(85)	(101)
Zysk na jedną akcję (w EUR)	0,07	0,04

Załącznik 3 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 r. (dane w tysiącach euro)

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 r.	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2016 r.
	(niebadane)	(niebadane)
<b>PRZEPLŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:</b>		
Zysk przed opodatkowaniem	33.070	18.640
<b>Korekty o pozycje</b>		
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów/ utraty wartości aktywów	(24.424)	(7.436)
Udział w stracie (zysku) jednostek stowarzyszonych i współzależnych	(184)	483
Zysk na sprzedaży środków trwałych	-	2
Strata / (zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	3.752	(293)
Przychody finansowe	(52)	(570)
Koszty finansowe	6.542	6.851
Koszty z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji	151	53
Amortyzacja	167	118
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego</b>	<b>19.022</b>	<b>17.848</b>
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(2.947)	(1.975)
Zmiana stanu zapasów	(416)	2.682
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	2.868	(1)
Zmiana depozytów od najemców	808	129
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	1.623	(249)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>20.958</b>	<b>18.434</b>
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(985)	(828)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>19.973</b>	<b>17.606</b>
<b>PRZEPLŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne w budowie	(33.818)	(31.688)
Zakup nieruchomości inwestycyjnych	-	(32.230)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	1.738	2.773
Sprzedaż udziałów w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	1.250	-
Nabycie udziałów mniejszościowych	-	(18.108)
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(3.614)	(10.560)
Odsetki otrzymane	31	126
Spląty pożyczek od jednostek stowarzyszonych i współzależnych	406	-
<b>Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności inwestycyjnej</b>	<b>(34.007)</b>	<b>(89.687)</b>
<b>PRZEPLŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	42.728	49.479
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(16.978)	(24.442)
Odsetki zapłacone	(5.631)	(6.018)
Koszty pozyskania kredytów	(437)	(252)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	274	2.057
<b>Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej</b>	<b>19.956</b>	<b>20.824</b>
Różnice kursowe z przeliczenia	1.526	(208)
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>7.448</b>	<b>(51.465)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>149.812</b>	<b>169.472</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>157.260</b>	<b>118.007</b>

## O GTC

**Grupa GTC** jest wiodącym deweloperem i inwestorem w sektorze nieruchomości, koncentrującym swoje działania na rynku polskim oraz trzech stolicach Europy Wschodniej. Od powstania w 1994 r. Grupa zrealizowała 65 najwyższej jakości, nowoczesne, obiekty biurowe i handlowe z łączną powierzchnią całkowitą wynoszącą 1,1 miliona m kw. w całej Europie Wschodniej.

Obecnie GTC jest właścicielem i zarządcą 35 budynków komercyjnych oferujących blisko 550.000 m kw. powierzchni biurowej i handlowej swoim klientom w Polsce, Budapeszcie, Bukareszcie, Belgradzie i Zagrzebiu. Ponadto Grupa realizuje ponad 300.000 m kw. powierzchni handlowej i biurowej w stolicach Europy Wschodniej, z których 154.000 jest w trakcie budowy.

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](mailto:mczaplicka@gtc.com.pl)

**Weronika Ukleja**

Hill + Knowlton Strategies

M.: +48 601 278 855

e-mail: [veronika.ukleja@hkstrategies.com](mailto:veronika.ukleja@hkstrategies.com)