

66 MLN EURO ZYSKU W III KW. 2017 R. I 20% WZROST PRZYCHODÓW Z NAJMU W STOSUNKU ROCZNYM

ZYSK NAPĘDZI PRZYŚPIESZONY WZROST

EPRA NAV/AKCJĘ	FFO I/AKCJĘ	ZYSK/AKCJĘ	NET LTV
2,17 euro	0,07 euro	0,24 euro	42%
+11%	+4%	+4%	-100 p.b.

KLUCZOWE DANE ZA III KW. I 9 M-CY 2017 R.

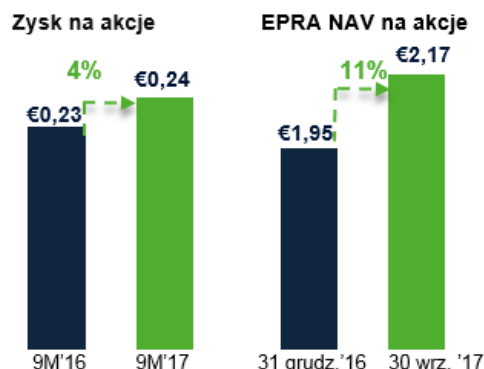
- 🌐 **Zysk z aktualizacji wyceny Galerii Północnej wyniósł 57 mln euro w III kw. 2017 r. i 155 mln euro do tej pory**
- 🌐 **Zysk przed opodatkowaniem wyniósł 66 mln euro w III kw. 2017 r. i 134 mln euro w 9 m-cach 2017 r.** (71 mln euro przez 9 m-cy 2016 r.)
- 🌐 **Zysk na akcję wzrósł do 0,13 euro w III kw. 2017 r. i 0,24 euro w 9 m-cach 2017 r.** (0,23 euro przez 9 m-cy 2016 r.)
- 🌐 **EPRA NAV wzrosła o 7% w III kw. 2017 i 14% w 9 m-cach do 1.019 mln euro** (897 mln euro na dzień 31 grudnia 2016 r.)
- 🌐 **EPRA NAV/akcję wzrosła o 7% w III kw. 2017 r. i 11% w 9 m-cach do 2,17 euro na dzień 30 września 2017 r.** (1,95 euro na dzień 31 grudnia 2016 r.)
- 🌐 **Marża brutto z wynajmu wyniosła 22 mln euro w III kw. 2017 r. i 65 mln euro w 9 m-cach 2017 r.** (65 mln euro przez 9 m-cy 2016 r.)
- 🌐 **FFO I wzrosło do 12 mln euro w III kw. 2017 r. i 34 mln euro w 9 m-cach 2017 r.** (32 mln euro w 9 m-cach 2016 r.) przed wpływem Galerii Północnej
- 🌐 **FFO I/akcję wyniosło 0,03 euro w III kw. 2017 r. i 0,07 euro w 9 m-cach 2017 r.** (0,07 euro w I półroczu 2016 r.)
- 🌐 **105 mln euro** kredytów budowlanych w trakcie negocjacji i **240 mln euro** refinansowanych kredytów, w tym **200 mln euro** kredytu dla Galerii Północnej, w trakcie negocjacji w celu poprawy ich warunków

WYNIKI OPERACYJNE

9m-cy 2017 r.	Raportowane	Zmiana (y-o-y)
Marża brutto z wynajmu	65 mln euro	+1%
EBITDA	54 mln euro	+0%
Zysk za okres	112 mln euro	+5%
FFO I	34 mln euro	+5%
Całkowita wartość nieruchomości	1.872 mln euro	+15%
Zadłużenie netto	795 mln euro	+13%
Net LTV	42%	-100 p.b.
EPRA NAV/akcję	2,17 euro	+11%

AKTUALIZACJA PORTFOLIO

- Ukończenie Galerii Północnej zgodnie z budżetem i na czas
- Zakup **Belgrade Business Center** o powierzchni 17.700 m kw. w Belgradzie
- Zakup biurowca **Cascade** o powierzchni 4.200 m kw. w Bukareszcie
- 84.000 m kw.** powierzchni biurowej i handlowej wynajętej i z przedłużonymi umowami najmu w 9 m-cach 2017 r.
- Wskaźnik wynajęcia na poziomie 93%** (94% na dzień 31 czerwca 2016 r.)
- Otrzymaliśmy pozwolenia na budowę **Advance Business Centre I w Sofii** (14.100 m kw.) i **Matrix w Zagrzebiu** (21.000 m kw.)
- 6 projektów w trakcie budowy z powierzchnią ponad 145.000 m kw.
- 6 projektów na etapie planowania z 143.000 m kw. powierzchni biurowej i 61.000 m kw. powierzchni handlowej oraz 2 rozbudowy istniejących projektów o 5.100 m kw.



„Realizacja Galerii Północnej była wybitnym osiągnięciem, które zaowocowało znacznym wzrostem zysku i kapitału własnego. Refinansowanie ukończonego centrum handlowego zapewni znaczący zasób gotówki, co pozwoli na przyspieszenie dalszego wzrostu, bez potrzeby pozyskania nowego kapitału. Zakup dwóch budynków biurowych w Belgradzie i Bukareszcie, jak i otwarcie Galerii Północnej zwiększyło przychód z najmu w ujęciu rocznym o 20% do 105 mln euro” – **powiedział Thomas Kurzmann, Prezes GTC.** „Wraz z rozpoczęciem budowy biurowców Matrix w Zagrzebiu i ABC I w Sofii mamy teraz ponad 350 tys. m kw. powierzchni w trakcie budowy i w fazie planowania” – **dodał.**

KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA W III KW. I Z 9 M-CY 2017 R.

Wzrost wartości napędzi przyspieszony rozwój

- Zakończenie budowy Galerii Północnej**
 - Galeria Północna** została zakończona zgodnie z budżetem i otwarta na czas w dniu 14 września 2017 r.
 - Przyciągnęliśmy niemal **2 miliony odwiedzających** w czasie dwóch pierwszych miesięcy od otwarcia
 - Zysk z aktualizacji wyceny wyniósł 57 mln euro w III kw. 2017 i 155 mln euro do dnia dzisiejszego**
 - Refinansowanie w wysokości ponad 200 mln euro w zaawansowanych negocjacjach (dodatkowe 84 mln euro)
- Zakup nieruchomości generujących przychody**
 - Belgrade Business Center** z 17.700 m kw. w Belgradzie we wrześniu 2017 r.
 - Budynek biurowy **Cascade** z 4.200 m kw. w Bukareszcie w lipcu 2017 r.
 - Łączna wysokość inwestycji 46 mln euro**
 - Dodatkowe NOI w wysokości 4,1 mln euro** rocznie
- Zakończenie budowy Galerii Północnej oraz zakup BBC i Cascade spowodowały wzrost przychodów z najmu o 20% do 105 mln euro w skali rocznej**

Dalszy wzrost NAV pochodzić będzie z 6 projektów w trakcie budowy (145.000 m kw. GLA) oraz 6 projektów w fazie planowania (204.000 m kw. GLA)

Mocne wyniki najmu

- 🌐 **6 projektów w trakcie budowy z ponad 145.000 m kw. GLA**
 - **7.800 m kw.** zostanie zrealizowane w **IV kw. 2017 r.** (Budynek biurowy **Artico**, Warszawa)
 - **73.400 m kw.** zostanie zrealizowane w **2018 r.** (GTC White House, Budapeszt, Ada Mall i Green Heart, Belgrad)
 - **63.600 m kw.** zostanie zrealizowane w okresie **2019/2020** (Advance Business Centre I, Sofia; kolejne fazy Green Heart, Belgrade oraz Matrix, Zagrzeb)
- 🌐 **Kolejne 6 projektów** oferujących 143.000 m kw. GLA powierzchni biurowej i 61.000 m kw. powierzchni handlowej **znajduje się w fazie planowania** (Warszawa, Bukareszt i Sofia)
- 🌐 **2 rozbudowy istniejących projektów o 5.100 m kw.** w fazie przygotowania: Galeria Jurajska i Cascade
- 🌐 **84.000 m kw.** wynajętej powierzchni biurowej i handlowej oraz odnowione umowy przedłużające średni ważony okres najmu do 3,3 roku
- 🌐 Największe umowy: przedłużenie umowy najmu 13.000 m kw. przez Romtelecom w City Gate, przedłużenie umowy najmu 5.500 m kw. przez IBM w Duna Tower, nowa umowa najmu na 3.500 m kw. z Black Rock w White House, przedłużenie umowy najmu 3.400 m kw. przez GFT w Sterlinga Business Center, przedłużenie umowy najmu 3.000 m kw. przez Enterprise Service w University Business Park
- 🌐 **Wskaźnik wynajęcia na poziomie 93%** (94% na dzień 30 czerwca 2017 r.)

WYNIKI FINANSOWE W III KW I Z 9 M-CY 2017 R.

Przychody z najmu i usług

- 🌐 **Wzrosły do 30 mln euro** w III kw. i do **88 mln euro w 9 m-cach 2017 r.** z 85 mln euro w 9 m-cach r., głównie w wyniku ukończenia **University Business Park B** i **FortyOne II** w 2016 r., jak również **FortyOne III** i **Galerii Północnej** w 2017 r. (**3 mln euro**) oraz zakupu nieruchomości **Premium Point** and **Premium Plaza** w Bukareszcie, **Sterlinga Business Center** w Łodzi i **Neptun Office Center** w Gdańsku, **BBC** w Belgradzie i **Cascade** w Bukareszcie, częściowo skompensowane sprzedażą **Galerii Burgas** i **Galerii Stara Zagora**

Zysk netto z aktualizacji wartości aktywów

- 🌐 **54 mln euro** w III kw. i **105 mln euro w 9 m-cach 2017 r.** w porównaniu do 39 mln euro w 9 m-cach 2016 r., głównie w wyniku **zakończenia budowy** **Galerii Północnej** i **FortyOne III**, jak i **zysku z aktualizacji wyceny** **Galerii Stara Zagora** wraz ze **wzrostem wartości aktywów generujących przychody** i odnotowaną poprawą wyników operacyjnych (głównie **Galeria Jurajska**, **FortyOne III** i **University Business Park B**)

Koszty finansowe

- 🌐 **Wzrost do 8 mln euro** w III kw. i **21 mln euro w 9 m-cach 2017 r.** za sprawą wzrostu średniego poziomu zadłużenia
Koszt finansowania spadł do 3,1% (z 3,2%) ze względu na spadek średniej stopy procentowej oraz zmianę strategii hedgingowej

Opodatkowanie

- 🌐 **Podatek w wysokości 14 mln euro** w III kw. i **22 mln euro w 9 m-cach 2017 r.** w porównaniu do 36 mln euro zysku z tytułu podatku dochodowego przez 9 m-cy 2016 r., głównie w wyniku zwiększenia rezerwy powiązanej z zyskiem z aktualizacji wyceny

Zysk netto

- 🌐 **52 mln euro** w III kw. i **112 mln euro w 9 m-cach 2017 r.** w porównaniu z 107 mln euro w 9 m-cach 2016 r. głównie wynikające z zysku z aktualizacji wyceny nieruchomości

Fundusze z działalności operacyjnej (FFO I)

- 🌐 **34 mln euro** w porównaniu do 32 mln euro w 9 m-cach 2016 r. pomimo sprzedaży Galerii Stara Zagora i Galerii Burgas

Wartość portfela nieruchomości

- 🌐 **Wynosi 1.872 mln euro na dzień 30 września 2017 r.** (1.624 mln euro na dzień 31 grudnia 2016 r.), co wynika z inwestycji w nieruchomości w budowie, zakupu gruntów, a także z zysku z aktualizacji wyceny

EPRA NAV w przeliczeniu na akcję

- 🌐 **Wzrosła o 7% w III kw. i o 11% w 9 m-cach 2017 r. do 2,17 euro** z 1,95 euro na dzień 31 grudnia 2016 r.
Odpowiada to **EPRA NAV w wysokości 1.019 mln euro** w porównaniu z 897mln euro na dzień 31 grudnia 2016 r.

Zobowiązania finansowe

- 🌐 **925 mln euro na dzień 30 września 2017 r.** wobec 881 mln euro na dzień 31 grudnia 2016 r.

- 🌐 **Średnia zapadalność długu wyniosła 4 lata, a średni koszt obsługi długu wyniósł 3,1% w skali roku**

- 🌐 **Wskaźnik zadłużenia netto do wartości nieruchomości (LTV) ukształtował się na poziomie 42% na dzień 30 września 2017 r.** (43% na dzień 31 grudnia 2016 r.)

- 🌐 **Wskaźnik pokrycia odsetek (interest coverage) wyniósł 3,6x na dzień 30 września 2017 r.** (3,5x na dzień 31 grudnia 2016 r.)

- 🌐 **105 mln euro kredytów budowlanych w trakcie negocjacji**

- 🌐 **240 mln euro** refinansowanych kredytów, w tym **200 mln euro** kredytu dla Galerii Północnej, w trakcie negocjacji w celu poprawy ich warunków

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

- 🌐 **Spadek do 102 mln euro na dzień 30 września 2017 r.** z 150 mln euro na dzień 31 grudnia 2016 r. w wyniku działalności finansowej

	30 września 2017	31 grudnia 2016
	(niebadane)	(badane)
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Nieruchomości inwestycyjne	1.726.022	1.501.770
Grunty przeznaczone pod budowę komercyjną	124.597	102.905
Grunty przeznaczone pod budowę mieszkaniową	13.230	13.761
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	1.698	3.803
Rzeczowe aktywa trwałe	6.871	6.002
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	59	1.075
Pozostałe aktywa trwałe	192	353
	1.872.669	1.629.669
Aktywa obrotowe		
Zapasy	7.714	5.355
Należności handlowe	4.730	5.363
Naliczone przychody	431	767
Należności z tytułu podatku VAT	15.525	17.389
Należności z tytułu podatku dochodowego	619	652
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	2.031	2.558
Rachunek Escrow	11 1.504	-
Depozyty krótkoterminowe	14 27.825	27.925
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	102.453	149.812
	162.832	209.821
AKTYWA RAZEM	2.035.501	1.839.490

	30 września 2017 (niebadane)	31 grudnia 2016 (badane)
PASYWA		
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		
Kapitał podstawowy	10.651	10.410
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	520.504	499.288
Inne kapitały rezerwowe	(36.054)	(35.702)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	(2.796)	(3.631)
Różnice kursowe z przeliczenia	2.048	1.872
Zyski zatrzymane	397.187	315.195
	891.540	787.432
Udziały niekontrolujące	4.113	2.891
Kapitał własny razem	895.653	790.323
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	813.961	739.031
Depozyty od najemców	8.969	8.043
Zobowiązania długoterminowe	2.625	2.730
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych	4.039	2.046
Instrumenty pochodne	2.122	2.778
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	119.215	98.237
	950.931	852.865
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania inwestycyjne, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy	61.623	36.739
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	116.006	153.902
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	1.463	1.122
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	172	530
Instrumenty pochodne	1.583	2.553
Zaliczki otrzymane	8.070	1.456
	188.917	196.302
PASYWA RAZEM	2.035.501	1.839.490

Załącznik 2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 r.

(w tys. EUR)

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2017 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2016 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2016 (niebadane)
Przychody z wynajmu	87.629	29.648	85.159	30.109
Przychody ze sprzedaży domów i gruntów	442	-	5.306	1.530
Koszty wynajmu	(22.592)	(7.540)	(20.533)	(7.260)
Koszty sprzedaży domów i gruntów	(379)	-	(4.383)	(1.430)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	65.100	22.108	65.549	22.949
Koszty sprzedaży	(1.558)	(594)	(2.304)	(907)
Koszty administracyjne	(10.320)	(2.666)	(8.682)	(3.685)
Zysk/(Strata) z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	105.314	54.220	39.385	15.318
Pozostałe przychody	1.153	289	1.126	357
Pozostałe koszty	(2.501)	(1.150)	(2.456)	(868)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych	157.188	72.207	92.618	33.164
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto	(2.819)	1.339	2.589	(547)
Przychody finansowe	121	29	1.242	81
Koszty finansowe	(20.707)	(7.694)	(21.690)	(7.803)
Udział w stracie jednostek stowarzyszonych oraz jednostek współzależnych	184	-	(4.178)	(375)
Zysk przed opodatkowaniem	133.967	65.881	70.581	24.520
Podatek dochodowy	(22.272)	(13.785)	36.031	46.885
Zysk/(strata) za okres	111.695	52.096	106.612	71.405
Przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	111.510	51.876	106.670	71.406
Akcjonariuszom niekontrolującym	185	220	(58)	(1)
Zysk/(strata) na jedną akcję (w EUR)	0,24	0,13	0,23	0,16

Załącznik 3 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 r.
(w tys. EUR)

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2017
	(niebadane)	(niebadane)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Zysk brutto	133.967	70.581
Korekty o pozycje:		
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów / utraty wartości aktywów	(105.314)	(39.385)
Udział w stracie (zysku) jednostek stowarzyszonych i współzależnych	(184)	4.178
Strata/(zysk) na sprzedaży środków trwałych	-	(5)
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	2.819	(2.589)
Przychody finansowe	(121)	(1.242)
Koszty finansowe	20.707	21.690
Strata/(zysk) z płatności w formie akcji własnych	1.993	839
Amortyzacja	308	325
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	54.175	54.392
Zmiana stanu należności czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	388	723
Zmiana stanu zapasów i gruntów pod zabudowę mieszkaniową	(2.359)	2.768
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	5.274	942
Zmiana depozytów od najemców	1.495	1.951
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(506)	(1.492)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	58.467	59.284
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(2.751)	(3.183)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	55.716	56.101
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	(106.354)	(63.823)
Nabycia nieruchomości inwestycyjnych i gruntów	(51.064)	(133.551)
Nabycia udziałów w spółkach zależnych	(15.896)	(5.601)
Wzrost depozytów na zakup aktywów	(1.504)	-
Zbycie nieruchomości inwestycyjnych	3.067	9.614
Sprzedaż jednostek zależnych	37.545	4.800
Nabycie udziałów mniejszościowych	(352)	(18.108)
Sprzedaż udziałów w jednostce stowarzyszonej	1.250	3.334
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	2.046	(10.145)
Odsetki otrzymane	87	319
Pożyczki udzielone	-	(123)
Spląty pożyczek	1.218	11.347
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(129.957)	(201.937)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	123.346	174.116
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(68.965)	(67.572)
Wypłata dywidendy	(8.061)	-
Odsetki zapłacone	(18.173)	(18.377)
Koszty pozyskania kredytów	(1.537)	(959)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	100	(4.408)
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	26.710	82.800
Różnice kursowe z przeliczenia	172	867
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(47.359)	(62.169)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	149.812	169.472
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	102.453	107.303

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 66 najwyższej jakości, nowoczesne, obiekty biurowe i handlowe z łączną powierzchnią całkowitą wynoszącą blisko 1,2 miliona m kw. w całej Europie Wschodniej.

Obecnie GTC jest właścicielem i zarządcą 36 budynków komercyjnych oferujących 614.000 m kw. powierzchni biurowej i handlowej swoim klientom w Polsce, Budapeszcie, Bukareszcie, Belgradzie i Zagrzebiu. Ponadto Grupa realizuje 349.000 m kw. powierzchni handlowej i biurowej w stolicach Europy Wschodniej, z których 145.000 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.

Więcej informacji:

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