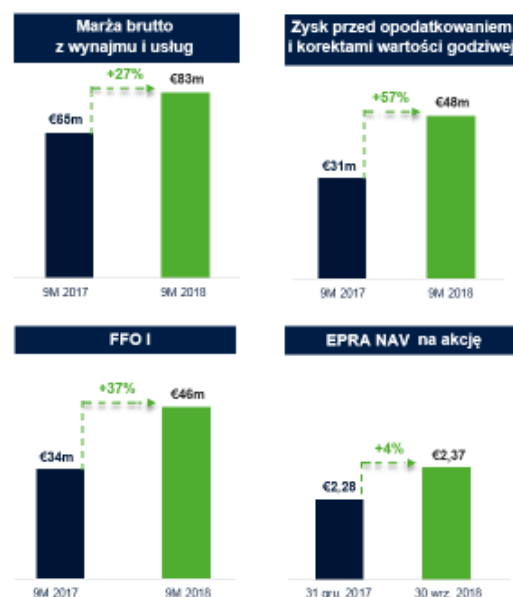


TREND WZROSTOWY FFO UTRZYMUJE SIĘ FFO I WZROSŁO O 37% DO 46 MLN EURO

MARŻA BRUTTO Z WYNAJMU	ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM I KOREKTAMI WARTOŚCI GODZIWEJ	FFO I	EPRA NAV/AKCJĘ
83 mln euro	48 mln euro	46 mln euro	2,37 euro
+27%	+57%	+37%	+4%

KLUCZOWE DANE ZA 9 M-CY 2018 R.

- 🌐 Przychody z czynszu wzrosły o 15% do 127 mln euro rocznie
 - 11 kwartałów nieprzerwanego wzrostu przy łącznym wzroście powyżej 60% od IV kw. 2015 r.
- 🌐 Marża brutto z wynajmu i usług wzrosła o 27% do 83 mln euro
- 🌐 Wskaźnik wynajęcia utrzymany na wysokim poziomie 93%
 - 117 tys. m kw. wynajętej powierzchni komercyjnej (32 tys. m kw. w III kw. 2018 r.)
- 🌐 FFO I wzrosło o 37% do 46 mln euro
 - 11 kwartałów nieprzerwanego wzrostu przy łącznym wzroście powyżej 60% (w ujęciu rocznym) od IV kw. 2015 r.
- 🌐 Zysk z działalności operacyjnej: 57% wzrost zysku przed opodatkowaniem i korektami wartości godziwej do 48 mln euro
- 🌐 Zysk po opodatkowaniu wyniósł 69 mln euro, przy zysku na akcję w wysokości 0,14 euro
- 🌐 EPRA NAV wzrosła o 7% do 1.145 mln euro na dzień 30 września 2018 r., przy EPRA NAV na akcję w wysokości 2,37 euro
 - 11 kwartałów nieprzerwanych wzrostów przy łącznym wzroście o 47% od IV kw. 2015 r.
- 🌐 Wskaźnik zadłużenia netto do wartości nieruchomości (LTV) ukształtował się na poziomie 45%
- 🌐 Zabezpieczenie kredytów inwestycyjnych na kwotę 316 mln euro



AKTUALIZACJA PORTFOLIO

- 🌐 Zakup gruntu w Budapeszcie, przeznaczonego na realizację biurowca Center Point 3 o powierzchni 35,5 tys. m kw.
- 🌐 Rozpoczęcie budowy biurowca Advance Business Center II w Sofii o powierzchni 17,9 tys. m kw.
- 🌐 Certyfikat LEED Gold dla Galerii Północnej
- 🌐 Dodatkowi kluczowi najemcy w Galerii Północnej: Mango i Media Expert
- 🌐 Galeria Jurajska wynajęta w 100%



€2.166m
GAV



€127m
przychodów
z czynszu

„GTC rozwija swoją działalność i osiąga bardzo dobre wyniki kwartał za kwartałem. Przychody z czynszu w skali roku zwiększyły się o 15%, co było efektem przejęć i ukończenia realizowanych projektów, przy wsparciu ze strony naszego prężnie działającego zespołu ds. wynajmu, który w ciągu ostatnich 9 miesięcy podpisał umowy dotyczące ponad 117 tys. m kw. powierzchni biurowych i handlowych.

Nasze wskaźniki finansowe z roku na rok są coraz lepsze. Przychód z najmu i FFO I wzrosły o 60% od IV kw. 2015 r., a EPRA NAV wzrosła od tamtego okresu o prawie 50%” – powiedział **Thomas Kurzmann, Prezes Zarządu GTC**. „Czekamy na ukończenie w 2019 r. kilku inwestycji, oferujących łącznie ponad 84 tys. m kw. powierzchni, które przyczynią się do dalszej poprawy osiągniętych przez nas wyników.”

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA

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

- 🌐 Zakup gruntu w Budapeszcie, przeznaczonego na realizację biurowca Center Point 3 o powierzchni 35,5 tys. m kw. GLA
- 🌐 Przychód z czynszu w wysokości 127 mln euro rocznie (wzrost o 15% względem grudnia 2017 r.)
 - 11 kwartałów nieprzerwanego wzrostu przy łącznym wzroście powyżej 60% od IV kw. 2015 r.
- 🌐 Wskaźnik wynajęcia na wysokim poziomie 93%
 - 117 tys. m kw. wynajętej powierzchni komercyjnej (32 tys. m kw. w III kw. 2018 r.)

Prognozowany wzrost NAV i FFO w związku z działalnością deweloperską:

- 🌐 Rozpoczęcie budowy biurowca Advance Business Center II w Sofii o powierzchni 17,9 tys. m kw.
- 🌐 7 budynków w budowie o łącznej powierzchni 103 tys. m kw. GLA, które zostaną oddane do użytku w 2019 r., co zwiększy przychody z wynajmu o 23 mln euro:
 - Ada Mall (Belgrad)
 - Green Heart (3 budynki) (Belgrad)
 - Advance Business Center (2 budynki) (Sofia)
 - Matrix A (Zagrzeb)
- 🌐 5 budynków o łącznej powierzchni 112 tys. m kw., do ukończenia jeszcze w 2019 r.:
 - City Rose Park (2 budynki) (Bukareszt)
 - The Twist (Budapeszt)
 - Matrix B (Zagrzeb)

- Pillar (Budapeszt)

🌐 **7 nowych inwestycji na etapie planowania, oferujących ponad 210 tys. m kw. GLA**

WYNIKI FINANSOWE

Przychody z najmu i usług

🌐 **Znacznym wzrost do 111 mln euro** z 88 mln euro w 9 m-cach 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 drugim półroczu 2017 r., oraz ukończenia White House w II kw. 2018 r. Ukończenie budynków zwiększyło stałe przychody z wynajmu o 17,5 mln euro. Ponadto pozyskane w III kw. 2017 r. inwestycje Cascade Office Building i Belgrade Business Center oraz Mall of Sofia, przejęta w II kw. 2018 r., zwiększyły stały przychód z wynajmu o 6,9 mln euro

Marża brutto na działalności operacyjnej

🌐 **Wzrost do 83 mln euro** z 65 mln euro w 9 m-cach 2017 r.

Wzrost wiąże się przede wszystkim z ukończeniem inwestycji i nabyciem nieruchomości. Został częściowo zrównoważony sprzedażą aktywów nie związanych z działalnością główną

Zysk netto z aktualizacji wartości aktywów

🌐 **Wyniósł 31 mln euro** wobec 105 mln euro w 9 m-cach 2017 r.

Taki wynik ukształtowała głównie **aktualizacja wartości aktywów w budowie: Ada Mall, White House, Green Heart i Advance Business Center oraz Galerii Jurajskiej**

Koszty finansowe

🌐 **Koszty pozostały na niemal niezmiennym poziomie 22 mln euro** (21 mln euro w 9 m-cach 2017 r.)

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

Opodatkowanie

🌐 **Podatek wyniósł 13 mln euro** w porównaniu do 22 mln euro zysku z tytułu podatku dochodowego w 9 m-cach 2017 r.

Na podatek składa się 5 mln euro bieżących zobowiązań podatkowych oraz 8 mln euro podatku odroczonego.

Zysk netto

🌐 **Wyniósł 69 mln euro** wobec 112 mln euro w 9 m-cach 2017 r. Odnotowano znaczny wzrost zysku przed opodatkowaniem i korektami wartości godziwej o 57% do 48 mln euro.

Wzrost wynika z dobrych wyników na działalności operacyjnej

Fundusze z działalności operacyjnej (FFO I)

🌐 **W wysokości 46 mln euro** w porównaniu do 34 mln euro w 9 m-cach 2017 r.

Wartość portfela nieruchomości

🌐 **2.166 mln euro na dzień 30 września 2018 r.** (1.955 mln euro na dzień 31 grudnia 2017 r.), na co wpływ miały zakup aktywów, inwestycje w aktywa w budowie oraz zysk z aktualizacji ich wycen.

EPRA NAV w przeliczeniu na akcję

🌐 **Wzrost o 4% do 2,37 euro** z 2,28 euro na dzień 31 grudnia 2017 r.

EPRA NAV wzrosła do **1.145 mln euro** z 1.073 mln euro na dzień 31 grudnia 2017 r.

**Zobowiązania finansowe
i zadłużenie w bankach**

- 🌐 **1.125 mln euro** wobec 1.031 mln euro na dzień 31 grudnia 2017 r.
- 🌐 **Średnia zapadalność długu wyniosła 4,4 lata**, 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 4,1x** (3,5x na dzień 31 grudnia 2017 r.)

**Środki pieniężne i ich
ekwiwalenty**

- 🌐 **Saldo środków pieniężnych wyniosło 105 mln euro na dzień 30 września 2018 r.** wobec 149 mln euro na dzień 31 grudnia 2017 r.

	30 września 2018 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2017 <i>(badane)</i>
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Nieruchomości inwestycyjne	2.009.596	1.797.583
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	138.418	139.258
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	12.698	12.698
Inwestycje w jednostkach współzależnych	-	1.303
Rzeczowe aktywa trwałe	6.736	6.847
Pozostałe aktywa trwałe	123	86
	2.167.571	1.957.775
Udzielone pożyczki udziałowcowi niekontrolującemu	9.573	-
Aktywa trwałe razem	2.177.144	1.957.775
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	3.566	4.336
Aktywa obrotowe		
Zapasy	-	3.755
Należności	7.440	4.367
Naliczone przychody	1.543	1.093
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków	4.710	6.618
Należności z tytułu podatku dochodowego	947	619
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	2.462	1.767
Rachunek powierniczy	322	777
Depozyty krótkoterminowe	40.992	52.756
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	104.504	148.746
	162.920	220.498
AKTYWA RAZEM	2.343.630	2.182.609

	30 września 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	(3.240)	(2.365)
Różnice kursowe z przeliczenia	1.112	2.323
Zyski zatrzymane	474.169	441.977
	993.658	937.036
Udziały niekontrolujące	4.885	4.226
Kapitał własny razem	998.543	941.262
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	1.039.052	907.704
Depozyty od najemców	9.776	8.960
Inne zobowiązania długoterminowe	3.039	2.621
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych	3.508	5.744
Instrumenty pochodne	2.116	1.360
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	139.686	125.827
	1.197.177	1.052.216
Zobowiązania krótkoterminowe		
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	88.186	126.381
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy	49.152	50.505
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	2.099	1.516
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	937	1.843
Instrumenty pochodne	1.956	2.035
Otrzymane zaliczki	5.580	6.851
	147.910	189.131
PASYWA RAZEM	2.343.630	2.182.609

Załącznik 2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 r. (w tys. EUR)

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2017 <i>(niebadane)</i>
Przychody z tytułu wynajmu	81.735	65.613	28.375	22.148
Przychody z tytułu usług	28.988	22.016	9.786	7.500
Przychody z tytułu sprzedaży domów i gruntów	4.578	442	-	-
Koszty usług	(27.937)	(22.592)	(9.416)	(7.540)
Koszty sprzedaży domów i gruntów	(3.868)	(379)	-	-
Zysk brutto z działalności operacyjnej	83.496	65.100	28.745	22.108
Koszty sprzedaży	(1.566)	(1.558)	(371)	(594)
Koszty administracyjne	(5.753)	(10.320)	(1.654)	(2.666)
Zysk/(Strata) z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	31.331	105.314	7.963	54.220
Pozostałe przychody	530	1.153	123	289
Pozostałe koszty	(4.414)	(2.501)	(1.657)	(1.150)
Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych	103.624	157.188	33.149	72.207
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto	93	(2.819)	(201)	1.339
Przychody finansowe	238	121	80	29
Koszty finansowe	(22.126)	(20.707)	(7.815)	(7.694)
Udział w stracie jednostek stowarzyszonych oraz jednostek współzależnych	-	184	-	-
Zysk przed opodatkowaniem	81.829	133.967	25.213	65.881
Podatek dochodowy	(12.795)	(22.272)	(2.251)	(13.785)
Zysk za okres	69.034	111.695	22.962	52.096
Przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	68.375	111.510	22.784	51.876
Akcjonariuszom niekontrolującym	659	185	178	220
Zysk na jedną akcję (w EUR)	0,14	0,24	0,05	0,13

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

	Okres 9 m-cy zakończony 30 września 2018	Okres 9 m-cy zakończony 30 września 2017
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Zysk przed opodatkowaniem	81.829	133.967
Korekty o pozycje:		
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów / utraty wartości aktywów	(31.331)	(105.314)
Udział w stracie (zysku) jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	(184)
Strata/(zysk) na sprzedaży środków trwałych	-	-
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	(92)	2.819
Przychody finansowe	(238)	(121)
Koszty finansowe	22.126	20.707
Strata/(zysk) z płatności w formie akcji własnych	(2.236)	1.993
Amortyzacja	405	308
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	70.463	54.175
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(1.047)	388
Zmiana stanu zapasów	3.755	(2.359)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	(2.733)	5.274
Zmiana depozytów od najemców	125	1.495
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(1.279)	(506)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	69.284	58.467
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(6.160)	(2.751)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	63.124	55.716
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	(83.265)	(106.354)
Zmniejszenie stanu krótkoterminowych depozytów	15.645	-
Nabycia nieruchomości inwestycyjnych i gruntów	(16.450)	(51.064)
Nabycia udziałów w spółkach zależnych	(37.846)	(15.896)
Zwiększenia na rachunkach powierniczych na rzecz zakupu aktywów	455	(1.504)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	13.613	3.067
Sprzedaż jednostek zależnych	-	37.545
Nabycie udziałów mniejszościowych	-	(352)
Sprzedaż udziałów jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	1.250
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	1.749	2.046
Odsetki otrzymane	58	87
Spłata pożyczek udzielonych jednostkom stowarzyszonym i współzależnym	1.301	1.218
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(104.740)	(129.957)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	171.871	123.346
Spłata pożyczek i kredytów długoterminowych	(130.373)	(68.965)
Wypłata dywidendy	(9.752)	(8.061)
Odsetki zapłacone	(20.379)	(18.173)
Koszty pozyskania kredytów	(1.933)	(1.537)
Pożyczka udzielona udziałowcowi niekontrolującemu	(9.393)	-
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	(1.859)	100
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	(1.818)	26.710
Różnice kursowe z przeliczenia	(808)	172
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(44.242)	(47.359)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	148.746	149.812
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	104.504	102.453

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 43 budynków komercyjnych oferujących ponad 703.000 m kw. powierzchni biurowej i handlowej swoim klientom w Polsce, Budapeszcie, Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu i Sofii. Ponadto Grupa realizuje ponad 425.000 m kw. powierzchni handlowej i biurowej w stolicach Europy Środkowo-Wschodniej, z których blisko 103.000 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