







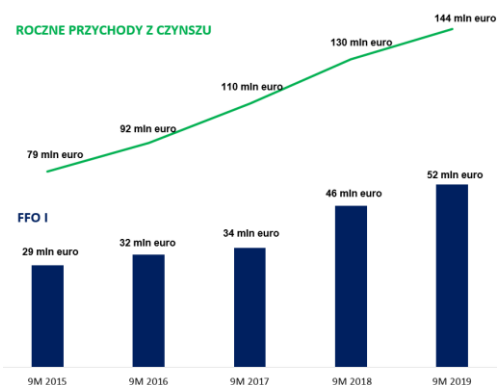


### DOBRE WYNIKI NAJMU PRZEKŁADAJĄ SIĘ NA WZROST WARTOŚCI I FFO



MARŻA BRUTTO Z WYNAJMU	ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM I KOREKTAMI WARTOŚCI GODZIWEJ	FFO I	EPRA NAV (po wypłacie dywidendy 4,3%)
<b>94 mln euro</b>	<b>53 mln euro</b>	<b>52 mln euro</b>	<b>1.191 mln euro</b>
<b>+13%</b>	<b>+10%</b>	<b>+11%</b>	<b>+2%</b>

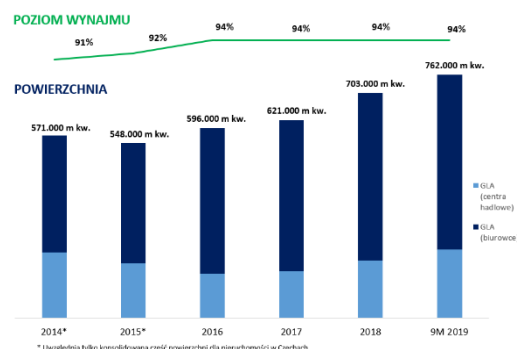
#### KLUCZOWE DANE ZA 9 M-CY 2019 R.

-  Roczne przychody z czynszu wzrosły do 144 mln euro; porównywalne roczne przychody z czynszu (like-for-like) wzrosły o 4,1 mln euro, a nowe aktywa zwiększyły przychody o 16,5 mln euro
-  Marża brutto z wynajmu wzrosła o 13% do 94 mln euro (83 mln euro w 9 m-cach 2018 r.)
-  FFO I wzrosło o 11% do 52 mln euro (46 mln euro w 9 m-cach 2018 r.), FFO na akcję wyniosło 0,11 euro
-  Zysk z działalności operacyjnej: 10%-towy wzrost zysku przed opodatkowaniem i korektami wartości godziwej do 53 mln euro (48 mln euro w 9 m-cach 2018 r.)
-  Zysk po opodatkowaniu wyniósł 63 mln euro w 9 m-cach 2019 r. (69 mln euro w 9 m-cach 2018 r.)
-  Zysk na akcję wyniósł 0,13 euro w 9 m-cach 2019 r.
-  **Dobre wskaźniki finansowe**
  - Wskaźnik zadłużenia netto do wartości nieruchomości (LTV) na poziomie 44% (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.)
-  Dywidenda w wysokości 0,37 zł na akcję, stopa dywidendy na poziomie 4,3%
  - 38 mln euro wypłacone w formie dywidendy pieniężnej
  - Emisja 2.018.126 akcji serii N.



#### AKTUALIZACJA PORTFOLIO

-  Wskaźnik wynajęcia pozostał na wysokim poziomie 94% (94% na dzień 31 grudnia 2018 r.)
  - 123,6 tys. m kw. nowo wynajętej lub przedłużonej powierzchni w III kw. 2019 r.; 204,7 tys. m kw. w 9 m-cach 2019 r.)
-  Ukończenie dwóch nieruchomości:
  - Green Heart N1, biurowca klasy A o powierzchni 13,1 tys. m kw. w Belgradzie



<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Matrix A, biurowca klasy A o powierzchni 10,8 tys. m kw. w Sofii</b></li> <li>🌐 <b>Sprzedaż GTC White House, biurowca klasy A o powierzchni 21,6 tys. m kw. w Budapeszcie</b></li> <li>🌐 <b>Rozpoczęcie budowy i pełne wynajęcie biurowca Pillar, biurowca klasy A o powierzchni 29 tys. m kw. w Budapeszcie</b></li> <li>🌐 <b>4 budynki biurowe w budowie, które po ukończeniu i stabilizacji przyniosą przychody z czynszu w wysokości 12,2 mln euro.</b></li> </ul>	
--	--

„Nasza oferta w ukończonych i stale modernizowanych budynkach, a także nasze inwestycje w budowie odpowiadają wysokiemu i stale rosnącemu zapotrzebowaniu na powierzchnię biurową i handlową na wszystkich rynkach, na których działamy. Wyprzedziliśmy trendy rynkowe i uzyskaliśmy idealną równowagę pod względem jakości, cen i lokalizacji, co spotyka się z uznaniem ze strony wymagających najemców. Nasza strategia realizowania z odpowiednim wyprzedzeniem nowoczesnych i energooszczędnych budynków w stolicach Europy Środkowo-Wschodniej, takich jak Budapeszt, okazała się sukcesem pod względem wzrostu przychodów z czynszu i kompresji stóp kapitalizacji. Wierzymy, że w stolicach regionów Europy Środkowo-Wschodniej i Południowo-Wschodniej jest jeszcze dużo przestrzeni na wzrost wartości” – **komentuje Thomas Kurzmann, Prezes GTC.**

„Wybieramy doskonale lokalizacje i zapewniamy wysoką jakość nowych inwestycji, a także skutecznie zarządzamy aktywami i zapewniamy zwiększoną efektywność energetyczną istniejących budynków. Wszystko to będzie dalej przyczyniać się do wzrostu wartości i FFO” – **dodał Prezes GTC.**

## **DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA**

**Powierzchnia biurowa:  
świetne wyniki najmu**

- 🌐 **Nowe najmy i przedłużenia umów najmu na 113 tys. m kw. (177,7 m kw. w 9 m-cach 2019 r.)**
  - Wskaźnik wynajęcia na poziomie 94% (z 93% na dzień 31 grudnia 2018 r.)
  - Dobre wyniki najmu w Budapeszcie: biurowiec Pillar w pełni wynajęty firmie Exxon, a przedłużenie najmu w nieruchomościach Spiral i Metro po wyższych stawkach spowodowało wzrost wartości nieruchomości o 10 mln euro
  - Wyższy wskaźnik wynajęcia w Polsce – nowi duzi najemcy w Aeroparku i Centrum Biurowym Francuska
- 🌐 **Sprzedaż White House w Budapeszcie, trwa sprzedaż Neptun Office Center**
- 🌐 **Ukończenie budowy 23,9 tys. m kw. wysokiej jakości powierzchni w III kw. 2019 roku**
  - Green Heart (N1) w Belgradzie
  - Matrix A w Zagrzebiu
  - Oczekiwany dodatkowy roczny przychód z czynszu po stabilizacji w wysokości 4,5 mln euro
- 🌐 **62,8 tys. m kw. wysokiej jakości powierzchni biurowej w budowie**
  - Rozpoczęcie budowy biurowca Pillar w Budapeszcie
  - Ukończenie prac zaplanowano na lata 2020–2022
  - Oczekiwany dodatkowy roczny przychód z czynszu po ukończeniu budowy i stabilizacji w wysokości 12,2 mln euro
- 🌐 **Zrównoważony rozwój jako kluczowa wartość**
  - Certyfikaty BREEAM dla Korona Office Complex, University Business Park i Globis Poznań
  - 83% budynków biurowych z zielonymi certyfikatami, 87% budynków biurowych w Polsce z zielonymi certyfikatami
  - 5% budynków biurowych w trakcie certyfikacji

## Powierzchnia handlowa: doskonałe wyniki działalności operacyjnej

- 🌐 **Doskonale wyniki działalności operacyjnej**
  - **Galeria Jurajska:** dalszy wzrost obrotów (8% r/r) w połączeniu ze stałą liczbą klientów, odnowienie umów najmu na prawie 11 tys. m kw. powierzchni handlowej po wyższych stawkach czynszu, obiekt w pełni wynajęty
  - **Galeria Północna:** obroty w III kw. 2019 r. wzrosły o 21% r/r, otwarcie nowych sklepów i lokali usługowych, w tym Egurolla Dance Studio, Vanila, Magia d'Italia, Tom Tailor, Olympic Fight Club, e-obuwie (grupa CCC), Junior i kwaciarnia
  - **Mall of Sofia:** utrzymanie wysokiego wskaźnika wynajęcia na stabilnym poziomie (100%), wzrost czynszów od momentu nabycia
  - **Avenue Mall Zagreb:** kontynuacja działań w zakresie marketingu i najmu przyniosła wzrost liczby odwiedzających o 12% r/r
  - **Ada Mall:** obecnie wynajęta w 99%
- 🌐 **Wskaźnik wynajęcia obiektów handlowych na poziomie 96%**
- 🌐 **Duży udział tej części portfela nieruchomości w FFO**
- 🌐 **Zrównoważony rozwój jako kluczowa wartość**
  - Certyfikat BREEAM dla Galerii Jurajskiej
  - 76% powierzchni handlowej z zielonymi certyfikatami, w tym wszystkie centra handlowe w Polsce

## WYNIKI FINANSOWE

### Przychody z najmu i usług

- 🌐 **Wzrost do 125 mln euro** ze 111 mln euro w 9 m-cach 2018 r.  
Związany jest ze wzrostem przychodów z wynajmu w wyniku ukończenia i wynajęcia GTC White House (budynek sprzedany w III kw. 2019 r.), zakupu Mall of Sofia w II kw. 2019 r., ukończenia i wynajęcia czterech budynków w kompleksie Green Heart oraz otwarcia Ada Mall, Advance Business Center I i Matrix A.

### Marża brutto na działalności operacyjnej

- 🌐 **Wzrost do 94 mln euro** z 83 mln euro w 9 m-cach 2018 r.  
Wynika przede wszystkim z ukończenia inwestycji i zakupu nieruchomości.

### Zysk netto z aktualizacji wartości aktywów

- 🌐 **Wyniósł 22 mln euro** wobec 31 mln euro w 9 m-cach 2018 r.  
Wynikał głównie z rozpoznania zysku z aktualizacji wartości Neptun Office Center, Spiral, Duna Tower, GTC Metro, Belgrade Business Center, Galerii Jurajskiej, Pixela oraz aktywów w budowie, czyli Green Heart N3, Advance Business Center II oraz Matrix A na coraz bardziej zaawansowanych etapach budowy i wynajmu. Został częściowo skompensowany obniżeniem wartości Galerii Północnej z powodu opóźnień w stabilizacji czynszu.

### Koszty finansowe

**Średnie oprocentowanie spadło do 2,6%** dzięki refinansowaniu kredytów oraz strategii hedgingowej. **Koszty finansowe** wzrosły do **25 mln euro** w wyniku przyjęcia standardu MSSF 16 i wzrostu średniego salda zadłużenia.

### Opodatkowanie

- 🌐 **Podatek wyniósł 15 mln euro** wobec 13 mln euro w 9 m-cach 2018 r.  
Na podatek składa się 6 mln euro bieżących zobowiązań podatkowych oraz 9 mln euro podatku odroczonego.

### Zysk netto

- 🌐 **Odnotowano wzrost zysku przez opodatkowaniem i korektami wartości godziwej o 10% do 53 mln euro**, co jest odzwierciedleniem dobrych wyników działalności operacyjnej. **Zysk netto wyniósł 63 mln euro.**

<b>Fundusze z działalności operacyjnej (FFO I)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>🌐 <b>52 mln euro</b> w porównaniu z 46 mln euro w 9 m-cach 2018 r., przy FFO I na akcję w wysokości 0,11 euro.</li> </ul>
<b>GAV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>🌐 <b>2.254 mln euro na dzień 30 września 2019 r.</b> (2.208 mln euro na dzień 31 grudnia 2018 r.), na co wpływ miały inwestycje w nieruchomości w budowie oraz zysk z aktualizacji wycen, częściowo skompensowane sprzedażą GTC White House.</li> </ul>
<b>EPRA NAV w przeliczeniu na akcję</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>🌐 <b>Wzrost o 1% do 2,45 euro</b> z 2,42 euro na dzień 31 grudnia 2018 r.</li> <li><b>EPRA NAV</b> wzrosła do <b>1.191 mln euro</b> w porównaniu z 1.170 mln euro na dzień 31 grudnia 2018 r.</li> </ul>
<b>Zadłużenie w bankach i obligacje</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>🌐 <b>1.198 mln euro</b> wobec 1.112 mln euro na dzień 31 grudnia 2018 r.</li> <li>🌐 <b>Średnia zapadalność długu wyniosła 4,2 lata</b>, a <b>średnia ważona stopa procentowa wyniosła 2,6% w skali roku.</b></li> <li>🌐 <b>Wskaźnik zadłużenia netto do wartości nieruchomości (LTV) na poziomie 44%</b> (45% na dzień 31 grudnia 2018 r.).</li> <li>🌐 <b>Wskaźnik pokrycia odsetek (interest coverage) wyniósł 4,3x</b> (4,0x na dzień 31 grudnia 2018 r.).</li> </ul>
<b>Środki pieniężne</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>🌐 <b>Saldo środków pieniężnych wyniosło 152 mln euro</b> na dzień 30 września 2019 r.</li> </ul>

Załącznik 1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2019 r.  
(w tysiącach EUR)

	30 września 2019 (niebadane)	31 grudnia 2018 (badane)
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwałe</b>		
Nieruchomości inwestycyjne	2.231.556	2.113.068
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	13.356	12.698
Rzeczowe aktywa trwałe	7.884	6.712
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	244	52
Pozostałe aktywa trwałe	114	129
	<b>2.253.154</b>	<b>2.132.659</b>
Udzielone pożyczki udziałowcowi niekontrolującemu	10.480	10.282
	<b>2.263.634</b>	<b>2.142.941</b>
<b>Aktywa trwałe razem</b>		
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>48.522</b>	<b>76.196</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Należności	6.662	4.449
Należności związane z wywłaszczeniem ziemi	-	4.917
Naliczone przychody	5.001	1.066
Należności z tytułu podatku VAT	4.152	5.156
Należności z tytułu podatku dochodowego	833	1.233
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	3.544	1.401
Depozyty krótkoterminowe	47.566	39.109
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	151.716	80.456
	<b>219.474</b>	<b>137.787</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>2.531.630</b>	<b>2.356.924</b>

	30 września 2019 (niebadane)	31 grudnia 2018 (badane)
<b>PASYWA</b>		
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		
Kapitał podstawowy	11.007	10.960
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	550.522	546.711
Kapitał zapasowy	(43.098)	(36.054)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	(8.796)	(4.542)
Różnice kursowe z przeliczenia	232	1.680
Zyski zatrzymane	517.992	496.996
	<b>1.027.859</b>	<b>1.015.751</b>
Udziały niekontrolujące	13.778	5.044
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>1.041.637</b>	<b>1.020.795</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	953.817	993.453
Zobowiązania z tytułu leasingu	45.691	-
Depozyty od najemców	12.652	10.375
Inne zobowiązania długoterminowe	2.597	3.045
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych	1.144	4.533
Instrumenty pochodne	6.685	3.736
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	148.160	139.120
	<b>1.170.746</b>	<b>1.154.262</b>
<b>Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>	<b>19,859</b>	-
<b>Current liabilities</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy	46.682	50.499
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	225.916	121.894
Zobowiązania z tytułu leasingu	111	-
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	19.981	1.636
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1.669	1.114
Instrumenty pochodne	3.793	1.887
Otrzymane zaliczki	1.236	4.837
	<b>299.388</b>	<b>181.867</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>2.531.630</b>	<b>2.356.924</b>

Załącznik 2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 r. (w tysiącach EUR)

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2019	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Przychody z tytułu wynajmu	93.866	81.735	32.903	28.375
Przychody z tytułu usług	30.763	28.988	10.444	9.786
Przychody z tytułu sprzedaży domów i gruntów	-	4.578	-	-
Koszty usług	(30.861)	(27.937)	(10.690)	(9.416)
Koszty sprzedaży domów i gruntów	-	(3.868)	-	-
<b>Zysk brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>93.768</b>	<b>83.496</b>	<b>32.657</b>	<b>28.745</b>
Koszty sprzedaży	(1.098)	(1.566)	(363)	(371)
Koszty administracyjne	(11.209)	(5.753)	(2.442)	(1.654)
Zysk/(Strata) z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	21.784	31.331	5.302	7.963
Pozostałe przychody	934	530	647	123
Pozostałe koszty	(837)	(4.414)	(252)	(1.657)
<b>Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych</b>	<b>103.342</b>	<b>103.624</b>	<b>35.549</b>	<b>33.149</b>
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto	(275)	93	154	(201)
Przychody finansowe	282	238	101	80
Koszty finansowe	(25.309)	(22.126)	(9.073)	(7.815)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>78.040</b>	<b>81.829</b>	<b>26.731</b>	<b>25.213</b>
Podatek dochodowy	(15.132)	(12.795)	(6.670)	(2.251)
<b>Zysk za okres</b>	<b>62.908</b>	<b>69.034</b>	<b>20.061</b>	<b>22.962</b>
<b>Przypadający:</b>				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	62.575	68.375	19.893	22.784
Akcjonariuszom niekontrolującym	333	659	168	178
Zysk na jedną akcję (w EUR)	0,13	0,14	0,04	0,05

	Okres dziewięć miesięcy zakończony 30 września 2019	Okres dziewięć miesięcy zakończony 30 września 2018
	(niebadane)	(niebadane)
<b>PRZEPLŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:</b>		
Zysk przed opodatkowaniem	78.040	81.829
<b>Korekty o pozycje:</b>		
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów/ utraty wartości aktywów	(21.784)	(31.331)
Strata / (zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	275	(92)
Przychody finansowe	(282)	(238)
Koszty finansowe	25.310	22.126
Koszty z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji	(3.389)	(2.236)
Amortyzacja	496	405
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego</b>	<b>78.666</b>	<b>70.463</b>
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(3.120)	(1.047)
Zmiana stanu zapasów	-	3.755
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	(35)	(2.733)
Zmiana depozytów od najemców	2.277	125
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	289	(1.279)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>78.077</b>	<b>69.284</b>
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(4.775)	(6.160)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>73.302</b>	<b>63.124</b>
<b>PRZEPLŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:</b>		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne w budowie	(111.696)	(83.265)
Zmniejszenie stanu krótkoterminowych depozytów	3.001	15.645
Otrzymane wpływy z wywłaszczenia	4.917	-
Nabycia nieruchomości inwestycyjnych i gruntów		(16.450)
Nabycia udziałów w spółkach zależnych		(37.846)
Zwiększenia na rachunkach powierniczych na rzecz zakupu aktywów		455
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	72.659	13.613
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	19.169	1.749
Odsetki otrzymane	84	58
Splata pożyczek udzielonych jednostkom stowarzyszonym i współzależnym		1.301
<b>Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności inwestycyjnej</b>	<b>(11.866)</b>	<b>(104.740)</b>
<b>PRZEPLŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:</b>		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	172.641	171.871
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(87.804)	(130.373)
Splata zobowiązania z tytułu leasingu	(1.682)	-
Wypłata dywidendy	(37.992)	(9.752)
Wypłata dywidendy udziałowcowi niekontrolującemu	(429)	-



Odsetki zapłacone	(21.774)	(20.379)
Koszty pozyskania kredytów	(1.269)	(1.933)
Pożyczka udzielona udziałowcowi niekontrolującemu		(9.393)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	(11.458)	(1.859)
<b>Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej</b>	<b>10.233</b>	<b>(1.818)</b>
<b>Różnice kursowe z przeliczenia</b>	<b>(409)</b>	<b>(808)</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>71.260</b>	<b>(44.242)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>80.456</b>	<b>148.746</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>151.716</b>	<b>104.504</b>

## O GTC

Grupa GTC jest wiodącym deweloperem i inwestorem w sektorze nieruchomości, koncentrującym swoje działania na rynku polskim oraz stolicach Europy Środkowo-Wschodniej. Od powstania w 1994 r. Grupa zrealizowała 73 najwyższej jakości, nowoczesne, obiekty biurowe i handlowe z łączną powierzchnią całkowitą wynoszącą 1,3 miliona m kw. w całej Europie Środkowo-Wschodniej.

Obecnie GTC jest właścicielem i zarządcą 47 budynków komercyjnych oferujących 762.000 m kw. powierzchni biurowej i handlowej w Polsce, Budapeszcie, Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu i Sofii. Ponadto Grupa realizuje 336.000 m kw. powierzchni handlowej i biurowej w stolicach Europy Środkowo-Wschodniej, z których blisko 63.000 są 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)