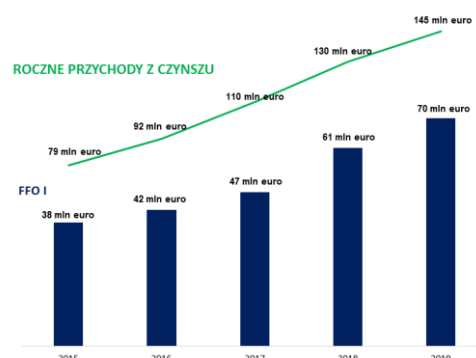


GTC PREZENTUJE BARDZO MOCNY BILANS NA KONIEC 2019 R.

MARŻA BRUTTO Z WYNAJMU	ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM I KOREKTAMI WARTOŚCI GODZIWEJ	FFO I	EPRA NAV (po wypłacie dywidendy 4,3%)
128 mln euro	73 mln euro	70 mln euro	1.200 mln euro
+15%	+13%	+14%	+3%

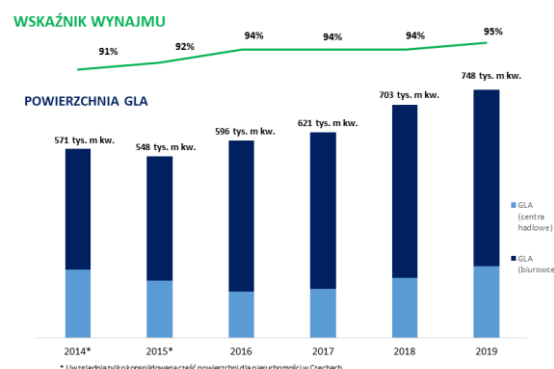
KLUCZOWE DANE ZA 2019 R.

- Roczne przychody z czynszu wzrosły o 12% do 145 mln euro
- Marża brutto z wynajmu wzrosła o 15% do 128 mln euro
- FFO I wzrosło o 14% do 70 mln euro, FFO na akcję wyniosło 0,14 euro
- Zysk z działalności operacyjnej: 13%-owy wzrost do 73 mln euro zysku przed opodatkowaniem i korektami wartości godziwej
- Zysk po opodatkowaniu wyniósł 75 mln euro, zysk na akcję wyniósł 0,15 euro
- EPRA NAV wzrosła o 3% do 1.200 mln euro (po wypłacie dywidendy w czerwcu 2019 r.) na dzień 31 grudnia 2019 r., EPRA NAV na akcję wyniosła 2,47 euro (10,52 zł przy kursie EUR/PLN 4,26)
- 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 uzależniona od dynamiki rynku i rozwoju sytuacji na świecie



AKTUALIZACJA PORTFOLIO (2019 R.)

- Wskaźnik wynajęcia na wysokim poziomie 95%
 - 236 tys. m kw. nowo wynajętej lub przedłużonej powierzchni (188,7 tys. m kw. w 2018 r.)
- Ukończenie wysokiej jakości powierzchni biurowej i handlowej:
 - Green Heart (N1 i N2) w Belgradzie
 - Matrix A w Zagrzebiu
 - Advance Business Centre I w Sofii
 - Ada Mall w Belgradzie



* Uwzględnia tylko konsolidowaną część powierzchni dla nieruchomości w Czechach

- Sprzedaż GTC White House i Neptun Office Center
- Rozpoczęcie budowy i pełne wynajęcie biurowca Pillar, obiektu klasy A o powierzchni 29 tys. m kw. w Budapeszcie
- 4 budynki biurowe w budowie, które po ukończeniu i stabilizacji przyniosą przychody z czynszu w wysokości 12,2 mln euro.

„Nasza strategia zakładająca szczególny nacisk na rozwój nowoczesnych, dobrze zaprojektowanych i energooszczędnych budynków w stolicach Europy Środkowo-Wschodniej okazała się sukcesem i tworzy dobry grunt do zapewnienia stabilności i rentowności dla GTC. Sprzedaż dwóch z naszych biurowców, których wartość znacznie wzrosła, pozwoliła na kontynuowanie wzrostu przy utrzymywaniu niskiego wskaźnika zadłużenia netto do wartości nieruchomości (LTV). Działalność GTC jest w znacznym stopniu wspierana przez dobrze zarządzaną strukturę kapitałową, przyczyniając się do wzrostu FFO o 14% do poziomu 70 mln euro” – skomentował Thomas Kurzmann, Prezes GTC.

„Wierzymy, że w stolicach regionów Europy Środkowo-Wschodniej i Południowo-Wschodniej jest jeszcze dużo przestrzeni na wzrost wartości obiektów biurowych i wybranych obiektów handlowych. W ostatnim czasie sytuacja stała się jednak bardzo niestabilna i wymagająca. Uważnie przyglądamy się rynkom. Dzięki stabilnemu bilansowi i doświadczonemu zespołowi zarządzającemu jesteśmy gotowi podjąć wszelkie kroki pozwalające na dostosowanie się do zmieniających się warunków rynkowych” – dodał Prezes GTC.

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA

Powierzchnia biurowa: wzrost rocznych przychodów z czynszu w wyniku ukończonych inwestycji i wynajęcia obiektów

- **Nowe najmy i przedłużenia umów najmu na 202,4 tys. m kw. (157,3 tys. m kw. w 2018 r.)**
 - Wskaźnik wynajęcia na poziomie 95% (93% na dzień 31 grudnia 2018 r.)
- **Ukończenie budowy 46 tys. m kw. wysokiej jakości powierzchni w 2019 r.**
 - Green Heart (N1 i N2) w Belgradzie
 - Matrix A w Zagrzebiu
 - Advance Business Centre I w Sofii
- **Sprzedaż White House w Budapeszcie**
- **Sprzedaż Neptun Office Center w Gdańsku**
- **Wzrost rocznych przychodów z czynszu o 6% do 92 mln euro w wyniku ukończenia i wynajęcia biurowców**
 - Ukończone projekty przyczyniły się do wzrostu o 9 mln euro
 - Wynajęcie powierzchni spowodowało wzrost o 3 mln euro
- **Rozpoczęcie budowy biurowca Pillar**
 - Biurowiec o powierzchni 29 tys. m kw. w Budapeszcie
 - Ukończenie prac zaplanowano na IV kw. 2021 r.
 - Obiekt w pełni wynajęty na podstawie umów najmu (pre-let)
- **62,9 tys. m kw. wysokiej jakości powierzchni biurowej w budowie**
 - Ukończenie prac zaplanowano na lata 2020 – 2022
 - Dodatkowy roczny przychód z czynszu po ukończeniu budowy i stabilizacji w wysokości 12,2 mln euro
- **Zrównoważony rozwój jako kluczowa wartość**
 - 88% budynków biurowych z zielonymi certyfikatami lub w trakcie certyfikacji

Powierzchnia handlowa: doskonałe wyniki działalności operacyjnej

- **Doskonałe wyniki działalności operacyjnej**
 - Galeria Jurajska: dalszy wzrost obrotów (7% r/r) w połączeniu ze stałą liczbą klientów, odnowienie umów najmu na prawie 11 tys. m kw. powierzchni handlowej po wyższych stawkach czynszu
 - Galeria Północna: w 2019 r. wzrost obrotów o 21% r/r, wskaźnik wynajęcia na poziomie 92%
 - Mall of Sofia: utrzymanie wysokiego wskaźnika wynajęcia na stabilnym poziomie (98%), wzrost czynszów od momentu nabycia, wzrost przychodów z czynszu o 10%
 - Avenue Mall Zagreb: utrzymanie wysokiego wskaźnika wynajęcia na stabilnym poziomie (99%), działania marketingowe i w zakresie najmu zaowocowały stabilizacją obrotów i liczby klientów
 - Ada Mall: obecnie wynajęta w 97%, obiekt na etapie stabilizacji
- **Wskaźnik wynajęcia na poziomie 96%**
- **Wzrost rocznych przychodów z czynszu o 23% do 53 mln euro głównie w wyniku ukończenia projektu**
 - Ukończona inwestycja przyczyniła się do wzrostu o 9 mln euro
- **Duży udział tej części portfela nieruchomości w FFO**
- **Zrównoważony rozwój jako kluczowa wartość**
 - 87% powierzchni handlowej z zielonymi certyfikatami, w tym wszystkie centra handlowe w Polsce

WYNIKI FINANSOWE

Przychody z wynajmu i usług

- **Wzrost do 170 mln euro** ze 149 mln euro w 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. 2018 r., ukończenia i wynajęcia czterech budynków w kompleksie Green Heart oraz otwarcia Ada Mall, Advance Business Center I i Matrix A. Częściowo skompensowany sprzedażą GTC White House w III kw. 2019 r. oraz Neptun Office Center w IV kw. 2019 r.

Marża brutto na działalności operacyjnej

- **Wzrost do 128 mln euro** ze 112 mln euro w 2018 r.
Wynika przede wszystkim z ukończenia projektów i nabycia nieruchomości, co zostało częściowo skompensowane sprzedażą aktywów.

Zysk netto z aktualizacji wartości aktywów

- **Wyniósł 16 mln euro** wobec 40 mln euro w 2018 r.
Wynikał głównie z rozpoznania zysku z aktualizacji wartości budynków Spiral, Mall of Sofia, Neptun Office Center, Duna Tower, GTC Metro i Galerii Jurajskiej, w wyniku poprawy stawek czynszu i długości umów najmu, oraz aktywów w budowie, czyli Pillar, Advance Business Center II i Green Heart N3 w wyniku postępu w najmie i budowie. Zysk ten został częściowo skompensowany obniżeniem wartości Galerii Północnej i Ada Mall z powodu spadku wartości oczekiwanych stawek czynszowych.

Koszty finansowe

- **Średnie oprocentowanie spadło do 2,6%** dzięki refinansowaniu kredytów oraz strategii hedgingowej. **Koszty finansowe** wzrosły do **35 mln euro** w wyniku przyjęcia standardu MSSF 16 i wzrostu sumy bilansowej kredytów.

Opodatkowanie

- **Podatek wyniósł 17 mln euro** wobec 14 mln euro w 2018 r.
Na podatek składa się 7 mln euro bieżących zobowiązań podatkowych oraz 10 mln euro podatku odroczonego.

Zysk netto	<ul style="list-style-type: none"> • Odnotowano wzrost zysku przed opodatkowaniem i korektami wartości godziwej o 13% do 73 mln euro, co jest odzwierciedleniem dobrych wyników działalności operacyjnej. Zysk netto wyniósł 75 mln euro.
Fundusze z działalności operacyjnej (FFO I)	<ul style="list-style-type: none"> • 70 mln euro w porównaniu z 61 mln euro w 2018 r., FFO I na akcję w wysokości 0,14 euro.
GAV	<ul style="list-style-type: none"> • 2.222 mln euro na dzień 31 grudnia 2019 r. (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 oraz Neptun Office Center.
EPRA NAV w przeliczeniu na akcję	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost o 2% do 2,47 euro z 2,42 euro na dzień 31 grudnia 2018 r. EPRA NAV wzrosła do 1.200 mln euro w porównaniu z 1.170 mln euro na dzień 31 grudnia 2018 r.
Zadłużenie w bankach i obligacje	<ul style="list-style-type: none"> • 1.205 mln euro wobec 1.112 mln 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 44% (45% na dzień 31 grudnia 2018 r.). • Wskaźnik pokrycia odsetek (interest coverage) wyniósł 4,2x (4,0x na dzień 31 grudnia 2018 r.).
Środki pieniężne	<ul style="list-style-type: none"> • Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wyniosło 180 mln euro na dzień 31 grudnia 2019 r.

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Nieruchomości inwestycyjne	2.247.030	2.113.068
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	13.388	12.698
Rzeczowe aktywa trwałe	8.159	6.712
Depozyty zablokowane	11.137	9.068
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	52
Instrumenty pochodne	265	-
Pozostałe aktywa trwałe	109	129
	2.280.088	2.141.747
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	10.976	10.282
Aktywa trwałe razem	2.291.064	2.152.009
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	76.196
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	10.269	4.449
Należności związane z wywłaszczeniem ziemi	-	4.917
Naliczone przychody	2.180	1.066
Należności z tytułu podatku VAT	3.296	5.156
Należności z tytułu podatku dochodowego	1.079	1.233
Przedpłaty oraz czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	2.187	1.401
Depozyty krótkoterminowe	33.031	30.041
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	179.636	80.456
	231.678	128.719
AKTYWA RAZEM	2.522.742	2.356.924

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
PASYWA		
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		
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	(4.994)	(4.542)
Różnice kursowe z przeliczenia	943	1.680
Zyski zatrzymane	530.242	496.996
	1.044.622	1.015.751
Udziały niekontrolujące	14.040	5.044
Kapitał własny razem	1.058.662	1.020.795
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	980.872	993.453
Depozyty od najemców	11.137	9.068
Inne zobowiązania długoterminowe	2.648	3.045
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych	1.446	4.533
Zobowiązania z tytułu leasingu	46.222	-
Instrumenty pochodne	2.611	3.736
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	147.232	139.120
	1.192.168	1.152.955
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy	37.290	50.499
Depozyty od najemców	1.605	1.307
Krótkoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	225.350	121.894
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	1.817	1.636
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1.542	1.114
Instrumenty pochodne	3.739	1.887
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu	208	-
Otrzymane zaliczki	361	4.837
	271.912	183.174
PASYWA RAZEM	2.522.742	2.356.924

Załącznik 2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2019 (w tysiącach EUR)

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Przychody z tytułu wynajmu	127.811	110.530
Przychody z tytułu usług	41.951	38.853
Przychody ze sprzedaży domów i mieszkań	-	4.578
Koszty usług	(41.876)	(38.510)
Koszty sprzedaży domów i mieszkań	-	(3.868)
Marża brutto z działalności operacyjnej	127.886	111.583
Koszty sprzedaży	(2.017)	(2.148)
Koszty administracyjne	(14.410)	(10.236)
Zysk z aktualizacji wartości aktywów/utrata wartości aktywów	16.190	40.125
Pozostałe przychody	1.160	1.567
Pozostałe koszty	(1.932)	(4.885)
Zysk/(strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	126.877	136.006
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto	(437)	(240)
Przychody finansowe	380	376
Koszty finansowe	(34.634)	(30.184)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	92.186	105.958
Podatek dochodowy	(16.765)	(13.938)
Zysk/(strata) za rok	75.421	92.020
Przypadający/a:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	74.825	91.202
Akcjonariuszom niekontrolującym	596	818
Zysk na jedną akcję (w euro)	0,15	0,19

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
PRZEPLÝW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Zysk brutto	92.186	105.958
Korekty o pozycje:		
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów/utrata wartości aktywów i nieruchomości mieszkalnych	(16.190)	(40.125)
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych netto	437	240
Przychody finansowe	(380)	(376)
Koszty finansowe	34.634	30.184
Płatności w formie akcji własnych	(3.087)	(1.211)
Amortyzacja	660	558
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	108.260	95.228
Zmniejszenie (zwiększenie) stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(3.364)	674
Zmniejszenie stanu zapasów	-	3.755
Zwiększenie stanu zaliczek otrzymanych	(910)	(2.788)
Zwiększenie stanu depozytów od najemców	2.812	725
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz innych zobowiązań i rezerw	842	(1.399)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	107.640	96.195
Podatek dochodowy zapłacony	(6.233)	(7.897)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	101.407	88.298
PRZEPLÝW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	(144.688)	(112.462)
Zakup nieruchomości inwestycyjnych	-	(16.450)
Zmniejszenie stanu krótkoterminowych depozytów przeznaczonych na inwestycje	5.579	17.944
Zwiększenia (zmniejszenia) na rachunkach powierniczych na rzecz zakupu aktywów	-	777
Sprzedaż (włącznie z zaliczkami) nieruchomości inwestycyjnych	80.504	13.613
Otrzymane wpływy z wywłaszczenia gruntu	4.917	-
Podatek VAT od zakupu/ sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	857	1.303
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych	42.834	-
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych	-	(37.846)
Sprzedaż udziałów w jednostkach stowarzyszonych	-	1
Odsetki otrzymane	115	130
Splata pożyczek udzielonych jednostkom stowarzyszonym	-	1.300
Środki pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej netto	(9.882)	(131.690)
PRZEPLÝW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wypłata dywidendy	(37.992)	(9.752)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia długoterminowych pożyczek i kredytów oraz emisji obligacji	292.962	191.224
Splata długoterminowych pożyczek i kredytów oraz obligacji	(200.918)	(162.104)
Odsetki zapłacone	(30.430)	(28.093)
Splata zobowiązania z tytułu leasingu	(1.739)	-
Koszty pozyskania pożyczek, kredytów oraz obligacji	(2.390)	(2.132)
Wypłata dywidendy akcjonariuszom niekontrolującym	(429)	-
Pożyczka udzielona udziałowcowi niekontrolującemu	(429)	(10.036)
Zmniejszenie/(zwiększenie) depozytów krótkoterminowych	(11.086)	(2.276)
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	7.549	(23.169)
Różnice kursowe netto	106	(1.729)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	99.180	(68.290)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	80.456	148.746
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	179.636	80.456

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 73 najwyższej jakości, nowoczesne, obiekty biurowe i handlowe z łączną powierzchnią całkowitą wynoszącą ponad 1,3 miliona m kw. w całej Europie Środkowo-Wschodniej.

Obecnie GTC jest właścicielem i zarządcą 46 budynków komercyjnych oferujących blisko 750 tys. m kw. powierzchni biurowej i handlowej w Polsce, Budapeszcie, Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu i Sofii. Ponadto Grupa realizuje ponad 340 tys. m kw. powierzchni handlowej i biurowej w stolicach Europy Środkowo-Wschodniej, z których ponad 60 tys. m kw. 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.

Więcej informacji:

Małgorzata Czaplicka

Globe Trade Centre S.A.

T.: +48 22 166 07 10

E-mail: mczaplicka@gtc.com.pl

Alicja Lewandowska-Wolińska

Hill + Knowlton Strategies

T.: +48 605 120 399

E-mail: Alicja.Lewandowska@hkstrategies.com