

### GTC ODNOTOWUJE SZYBKIE TEMPO WZROSTU

NOI	ZYSK PODSTAWOWY PRZED OPODATKOWANIEM	FFO	EPRA NAV	WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI OGÓLEM
<b>65 mln euro</b>	<b>71 mln euro</b>	<b>33 mln euro</b>	<b>837 mln euro</b>	<b>1,544 mln euro</b>
<b>+10%</b>	<b>+220%</b>	<b>+14%</b>	<b>+8%</b>	<b>+17%</b>

#### KLUCZOWE DANE ZA 9 M-CY 2016 R.

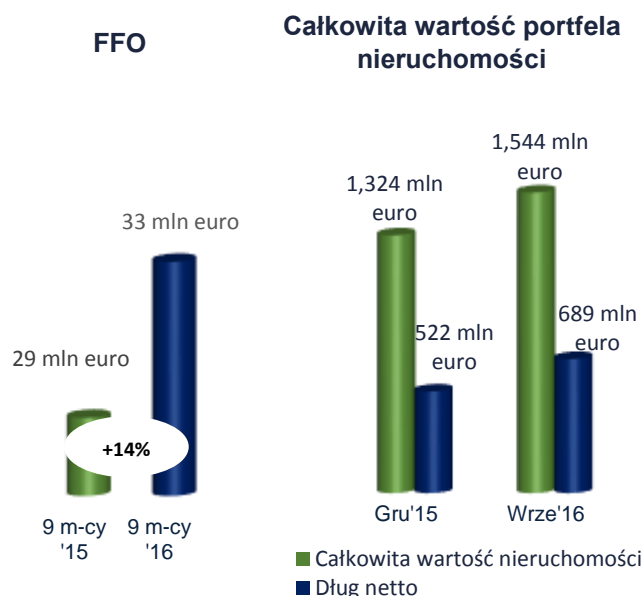
- NOI wzrósł o 10% do 65 mln euro (59 mln euro w 9 m-cach 2015 r.)
- Zysk z aktualizacji wartości aktywów wyniósł 39 mln euro (strata 2 mln w 9 m-cach 2015 r.) głównie w dzięki projektom w trakcie realizacji
- Zysk netto wyniósł 107 mln euro (17 mln euro w 9 m-cach 2015 r.), dzięki korzystnemu wpływowi połączenia GTC S.A. z holenderskimi podmiotami
- FFO wzrosło o 14% do 33 mln euro (29 mln euro w 9 m-cach 2015 r.)
- 175 mln euro nowych kredytów inwestycyjnych
- EPRA NAV wzrosła o 8% do 837 mln euro (779 mln euro na dzień 31 grudnia 2015 r.), co odpowiada EPRA NAV na akcję w wysokości 1,82 euro [7,85 zł] (1,69 euro [7,29zł] na dzień 31 grudnia 2015 r.)

#### WYNIKI OPERACYJNE

9m-cy 2016 r.	Raportowane	Zmiana (y-o-y)
NOI	65 mln euro	+10%
Marża z najmu	76%	+100 p.b.
EBITDA	54 mln euro	+7%
Dochód przed opodatkowaniem	71 mln euro	+220%
FFO	33 mln euro	+14%
Całkowita wartość nieruchomości	1,544 mln euro	+17%
Zadłużenie netto	689 mln euro	+32%
Net LTV	45%	+600 p.b.
EPRA NAV	837 mln euro	+8%

#### AKTUALIZACJA PORTFOLIO

- Całkowita wartość portfela nieruchomości wyniosła 1.544 mln euro na dzień 30 września 2016 r. (1.324 mln euro na dzień 31 grudnia 2015 r.)
- Portfel nieruchomości generujących przychody wzrósł o 16% do 1.222 mln euro (1.052 mln euro na dzień 31 grudnia 2015 r.)
- Całkowita wartość inwestycji wyniosła 221 mln euro (z czego 152 mln euro stanowią zakupy budynków)
- Sprzedaż aktywów niezwiązanych z działalnością podstawową została zakończona; sprzedaż gruntów jest obecnie realizowana; całkowita wartość transakcji wyniosła 29 mln euro w 9 m-cach 2016 r.
- 106.000 m kw. powierzchni w fazie realizacji w czterech projektach, z czego 82.000 m kw. zostanie ukończone w 2017 r.
- 160.000 m kw. w fazie planowania, a kolejne 39.000 m kw. w fazie przygotowawczej
- 94.000 m kw. powierzchni biurowej i handlowej nowo wynajętej lub z odnowionymi umowami najmu
- Wskaźnik wynajęcia na poziomie 91%



"Jesteśmy niezwykle zadowoleni z bardzo solidnych wyników w III kwartale 2016 r. Nabycie w ciągu ostatnich 9 miesięcy kilku nowych generujących przychody nieruchomości biurowych przyczynia się do wzrostu naszego przychodu operacyjnego i dodatkowo wzmocni wyniki w kolejnych kwartałach. GTC posiada ponad 106.000 m kw. powierzchni biurowej i handlowej w budowie, które znacząco wpłyną na wartość naszego portfolio w 2017 r. Dodatkowo prawie 200.000 m kw. przestrzeni biurowej i handlowej, które znajduje się w fazie planowania, gwarantuje stały wzrost przez kolejne 3 lata. Z naszą silną pozycją gotówkową, jesteśmy gotowi do kolejnych przejęć na naszych kluczowych rynkach" – mówi **Thomas Kurzmann, Prezes GTC.**

"Zakończyliśmy sprzedaż aktywów niezwiązanych z naszą działalnością podstawową z ujemnymi przepływami, stabilizując tym samym naszą obecną bazę aktywów. Duże uproszczenie w strukturze naszego niepolskiego holdingu w połączeniu z refinansowaniem kredytów dalej obniża koszty finansowe, co znacząco zwiększa efektywność i rentowność naszej działalności" – komentuje **Erez Boniel, Dyrektor Finansowy GTC.**

## **KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA Z 9 M-CY 2016 R.**

**Wzrost generującego przychody portfolio poprzez wzmocnione zakupy oraz zakończone inwestycje**

- Przez 9 m-cy 2016 r., GTC zwiększyło portfel nieruchomości generujących przychody o 16% do 1.222 mln euro poprzez inwestycje 152 mln euro w generujące przychody nieruchomości biurowe
- Zakupione ostatnio nieruchomości z powodzeniem wzmocniły pozycję spółki w regionie Europy Środkowo-Wschodniej oraz Południowo-Wschodniej:
  - Pixel, niepowtarzalny budynek biurowy zlokalizowany w Poznaniu (Polska)
  - Premium Plaza i Premium Point, dwa budynki biurowe klasy A w Bukareszcie (Rumunia)
  - Neptun Office Center, wieżowiec biurowy w Gdańsku (Polska)
  - Sterlinga Business Center w Łodzi (Polska) z 13.900 m kw. powierzchni do wynajęcia

**Powiększenie portfela nieruchomości poprzez przyspieszony rozwój; Obecnie 106.000 m kw. jest w trakcie budowy, z których ponad 82.000 zostaną ukończone w 2017 r., 160.000 m kw. na etapie planowania, a kolejne 39.000 m kw. na etapie wstępnego planowania**

- Zakończenie budowy University Business Park B, nowoczesnego budynku biurowego klasy A w Łodzi
- Zakończenie budowy FortyOne II, nowoczesnego budynku biurowego klasy A w Belgradzie
- Budowa Galerii Północnej posuwa się zgodnie z planem, a oficjalne otwarcie zaplanowano na lato 2017 r. (Galeria skomercjalizowana w 75%)
- Budowa FortyOne III posuwa się zgodnie z planem, a oficjalne otwarcie zaplanowano na I kwartał 2017 r. (budynek wynajęty w 70%)
- Budowa Artico, nowoczesnego budynku biurowego klasy A w Warszawie, postępuje zgodnie z pierwotnym planem, a otwarcie zaplanowano na III kwartał 2017 r. (budynek wynajęty w 100%)
- Początek budowy White House, nowoczesnego budynku biurowego klasy A, został zaplanowany na I kwartał 2017 r. po zakończeniu prac przedbudowlanych
- Ada Mall, nowoczesne centrum handlowe w Belgradzie, oczekuje na pozwolenie na budowę, które zostanie przyznane najprawdopodobniej na koniec tego roku; komercjalizacja już się rozpoczęła
- Trwa obecnie proces projektowania oraz pozostałe prace prowadzące do uzyskania pozwolenia budowę Budapest City Tower, nowoczesnego budynku biurowego klasy A w Budapeszcie
- Rozpoczął się proces projektowania i zagospodarowania przestrzennego Green Heart, nowoczesnego budynku biurowego klasy A w Belgradzie

## Nieprzerwany wynajem

- Galeria Wilanów jest w trakcie procesu uzyskiwania pozwolenia na budowę
- Koncepcja projektu "X", nowoczesnego budynku biurowego klasy A w Belgradzie, jest w przygotowaniu
- Projekt Avenue Park, nowoczesnego budynku biurowego klasy A w Zagrzebiu, który już posiada pozwolenie na budowę, jest obecnie odświeżany
- Dalsza poprawa wskaźnika wynajęcia w budynkach spółki, który obecnie przekracza 91%
- Przez 9 m-cy 2016 r, Grupa wynajęła 94.000 m kw. powierzchni biurowej i handlowej na podstawie nowych lub odnowionych umów, m.in. przedłużonego kontraktu na 13.000 m kw. podpisanego z Romtelecom na powierzchnie w City Gate oraz na 12.200 m kw. powierzchni zajmowanej przez IBM w Korona Office Complex

## WYNIKI FINANSOWE

### Przychody

- Przez 9 m-cy 2016 r., przychody z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług zwiększyły się o 6 mln euro do 85 mln euro głównie w wyniku zakupu nieruchomości Duna Tower, Pixel, Premium Plaza i Premium Point, Sterlinga Business Center oraz Neptun Office Center

### Zysk netto z aktualizacji wartości aktywów

- 39 mln euro przez 9 m-cy 2016 r. wobec straty 2 mln euro przez 9 m-cy 2015 r.
- Odzwierciedla postępy w budowie Galerii Północnej, University Business Park B i FortyOne II, jak również zyski z aktualizacji wartości Galerii Jurajskiej i Galleria Burgas, które odnotowały poprawę wyników operacyjnych

### Koszty finansowe netto

- Spadek do 20 mln euro przez 9 m-cy 2016 r. z 22 mln euro przez 9 m-cy 2015 r., co było możliwe dzięki refinansowaniu oraz spłacie droższych kredytów
- Zmniejszenie kosztów finansowych netto było możliwe także dzięki niskim stopom procentowym EURIBOR oraz redukcji średniego kosztu kredytu do 3,2% w okresie 9 m-cy 2016 r. z 3,4% w okresie 9 m-cy 2015 r.

### Opodatkowanie

- Bezgotówkowe rozwiązanie rezerwy podatkowej wyniosło 36 mln euro przez 9 m-cy 2016 r. i było głównie rezultatem fuzji GTC S.A. z GTC Real Estate Investments Ukraine B.V. i GTC RH B.V., która odwróciła przejściowe różnice podatkowe, związane z denominowanymi pożyczkami udzielonymi w euro GTC RH B.V. przez GTC S.A.

### Zysk netto

- 107 mln euro przez 9 m-cy 2016 r., w porównaniu do 17 mln euro przez 9 m-cy 2015 r.

### Fundusze z działalności operacyjnej (FFO)

- Wzrosły do 33 mln euro przez 9 m-cy 2016 r. z 29 mln euro przez 9 m-cy 2015 r. głównie dzięki znaczącemu wzrostowi NOI oraz spadkowi kosztów finansowych i kosztów hedgingu

### Wartość portfela nieruchomości

- Wynosi 1.544 mln euro na dzień 30 września 2016 r. wobec 1.324 mln euro na dzień 31 grudnia 2015 r., co wynika głównie z zakupów, inwestycji w nieruchomości w budowie, a także z zysku z aktualizacji wyceny

### EPRA NAV

- Wzrosła o 8% do 837 mln euro przez 9 m-cy 2016 r. z 779 mln euro w 2015 r.
- Odpowiada to EPRA NAV w przeliczeniu na akcję w wysokości 1,82 euro [7,85 zł] w

porównaniu do 1,69 euro [7,29 zł]

## Zobowiązania finansowe

- 827 mln euro na dzień 30 września 2016 r. wobec 717 mln euro na dzień 31 grudnia 2015 r.
- Średnia zapadalność długu wyniosła 3,9 roku, a średni koszt obsługi długu spadł do 3,2% w skali roku
- Wskaźnik zadłużenia netto do wartości nieruchomości (LTV) ukształtował się na poziomie 45% na dzień 30 września 2016 r. w porównaniu do 39% na dzień 31 grudnia 2015 r., ze względu na zwiększenie kredytów w wysokości 175 mln euro związanych z nabytymi nieruchomościami, nieruchomościami w budowie i refinansowaniem
- Wskaźnik pokrycia odsetek (interest coverage) wzrósł do 3,6x na dzień 30 września 2016 r. w porównaniu do 3.0x z dnia 31 grudnia 2015 r.

## Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

- Spadek do 107 mln euro na dzień 30 września 2016 r. z 169 mln euro na dzień 31 grudnia 2015 r., z powodu działań inwestycyjnych częściowo skompensowanych przez wzrost kredytów
- 28,9 mln euro denominowanych obligacji wypuszczonych na polski rynek w listopadzie 2016 r.

	<b>30 września 2016</b> (niebadane)	<b>31 grudnia 2015</b> (badane)
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwałe</b>		
Nieruchomości inwestycyjne	1.394.059	1.163.732
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	119.354	124.797
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	14.293	26.773
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	4.845	23.067
Rzeczowe aktywa trwałe	5.794	1.070
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1.254	647
Pozostałe aktywa trwałe	189	386
	<b>1.539.788</b>	<b>1.340.472</b>
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>11.959</b>	<b>5.950</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy	4.107	3.161
Należności	4.647	5.505
Należności z tytułu sprzedaży aktywów	2.743	-
Naliczone przychody	566	1.655
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków	20.118	4.985
Należności z tytułu podatku dochodowego	513	316
Przedpłaty. czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	2.511	1.323
Depozyty krótkoterminowe	31.075	26.711
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	107.303	169.472
	<b>173.583</b>	<b>213.128</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1.725.330</b>	<b>1.559.550</b>

Aneks 1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2016r. (c.d)

	<b>30 września 2016</b> <b>(niebadane)</b>	<b>31 grudnia 2015</b> <b>(badane)</b>
<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	(35.652)	(20.646)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	(4.715)	(4.563)
Różnice kursowe z przeliczenia	1.647	1.405
Zyski zatrzymane	263.317	156.647
	<b>734.295</b>	<b>642.541</b>
Udziały niekontrolujące	1.809	(21.339)
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>736.104</b>	<b>621.202</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	728.796	658.744
Depozyty od najemców	8.124	6.242
Zobowiązania długoterminowe	2.669	4.621
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych	1.991	1.152
Instrumenty pochodne	3.629	2.755
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	97.809	133.455
	<b>843.018</b>	<b>806.969</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy	29.391	28.774
Zobowiązania związane z zakupem udziałów niekontrolujących	400	18.108
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	104.438	80.368
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	1.782	1.572
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	490	363
Instrumenty pochodne	2.519	2.194
Zaliczki otrzymane od nabywców	943	-
	<b>139.963</b>	<b>131.379</b>
<b>Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>	<b>6.245</b>	<b>-</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>1.725.330</b>	<b>1.559.550</b>

Aneks 2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 9 m-cy zakończony dnia 30 września 2016 r.

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2016 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2016 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2015 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2015 (niebadane)
Przychody z wynajmu	85.159	30.109	78.757	25.941
Przychody ze sprzedaży domów i mieszkań	5.306	1.530	9.254	2.039
Koszty wynajmu	(20.533)	(7.260)	(19.772)	(6.694)
Koszty sprzedaży domów i mieszkań	(4.383)	(1.430)	(8.615)	(1.816)
<b>Zysk brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>65.549</b>	<b>22.949</b>	<b>59.624</b>	<b>19.470</b>
Koszty sprzedaży	(2.304)	(907)	(1.840)	(610)
Koszty administracyjne	(8.682)	(3.685)	(7.536)	(2.597)
Zysk (strata) z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	37.921	13.854	(833)	(387)
(Odpisy)/odwrócenia odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości projektów mieszkaniowych	1.464	1.464	(1.401)	(21)
Pozostałe przychody	1.126	357	1.497	97
Pozostałe koszty	(2.456)	(868)	(1.639)	(511)
<b>Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów (kosztów) finansowych</b>	<b>92.618</b>	<b>33.164</b>	<b>47.872</b>	<b>15.441</b>
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych netto	2.589	(547)	(224)	1.410
Przychody finansowe	1.242	81	2.885	968
Koszty finansowe	(21.690)	(7.803)	(24.812)	(6.920)
Udział w zysku (stracie) jednostek stowarzyszonych oraz jednostek współzależnych	(4.178)	(375)	(3.683)	(102)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>70.581</b>	<b>24.520</b>	<b>22.038</b>	<b>10.797</b>
Podatek dochodowy	36.031	46.885	(5.206)	(29)
<b>Zysk za okres</b>	<b>106.612</b>	<b>71.405</b>	<b>16.832</b>	<b>10.768</b>
<b>Przypadający:</b>				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	106.670	71.406	16.834	10.449
Akcjonariuszom niekontrolującym	(58)	(1)	(2)	319
Zysk (strata) na jedną akcję (w EUR)	0.23	0.16	0.05	0.03



Aneks 3 Skonsolidowane zestawienie zmian z przepływów pieniężnych za okres 9 m-cy zakończony dnia 30 września 2016 r.

	Okres 9 m-cy zakończony 30 września 2016	Okres 9 m-cy zakończony 30 września 2015
	<u>(niebadane)</u>	<u>(niebadane)</u>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:</b>		
Zysk brutto	70.581	22.038
<b>Korekty o pozycje:</b>		
Strata (zysk) z aktualizacji wartości aktywów/utrata wartości aktywów	(39.385)	2.234
Udział w stracie (zysku) jednostek stowarzyszonych i współzależnych	4.178	3.683
Zysk na sprzedaży środków trwałych	(5)	(1.039)
Strata (zysk) z tytułu różnic kursowych netto	(2.589)	224
Przychody finansowe	(1.242)	(2.885)
Koszty finansowe	21.690	24.812
Strata (zysk) z płatności w formie akcji własnych	839	325
Amortyzacja	325	345
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego</b>	<b>54.392</b>	<b>49.737</b>
Zmiana stanu należności czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	723	(4.272)
Zmiana stanu zapasów i gruntów pod zabudowę mieszkaniową	2.768	7.869
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	942	(317)
Zmiana depozytów od najemców	1.951	553
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(1.492)	(230)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>59.284</b>	<b>53.340</b>
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(3.183)	(2.118)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>56.101</b>	<b>51.222</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:</b>		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	(63.823)	(16.517)
Nabycia nieruchomości inwestycyjnych i gruntów	(133.551)	-
Nabycie jednostek zależnych	(5.601)	-
Zbycie nieruchomości inwestycyjnych	9.614	51.280
Zbycie spółek zależnych	4.800	6.386
Likwidacja jednostki współzależnej	-	3.890
Nabycie udziałów mniejszościowych	(18.108)	(800)
Sprzedaż udziałów w jednostce stowarzyszonej	3.334	-
VAT - podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(10.145)	(4.034)
Odsetki otrzymane	319	888
Pożyczki udzielone	(123)	(38)
Spląty pożyczek	11.347	137
<b>Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej</b>	<b>(201.937)</b>	<b>41.192</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:</b>		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	174.116	22.023
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(67.572)	(104.474)
Rozliczenie instrumentów zabezpieczających	-	(1.489)
Odsetki zapłacone	(18.377)	(20.559)
Koszty pozyskania kredytów	(959)	-
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	(4.408)	2.280
<b>Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej</b>	<b>82.800</b>	<b>(102.219)</b>
<b>Różnice kursowe z przeliczenia</b>	<b>867</b>	<b>936</b>
<b>Zwiększenie (zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(62.169)</b>	<b>(8.869)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>169.472</b>	<b>81.063</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>107.303</b>	<b>72.194</b>



**Grupa GTC** jest jedną z czołowych spółek sektora nieruchomości komercyjnych w Europie Środkowej, Wschodniej i Południowej. Od powstania w 1994 r. Grupa zajmuje się budowaniem nieruchomości biurowych i handlowych o wysokim standardzie w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Dziś GTC jest właścicielem i zarządcą 36 budynków komercyjnych oferujących ok. 593 000 m kw. powierzchni biurowej i handlowej swoim klientom w Polsce, Serbii, Rumunii, Chorwacji, Bułgarii i na Węgrzech.

Akcje GTC S.A. notowane są na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie, w indeksie WIG30 oraz na Gieldzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu. Walory spółki wchodzą 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

T.: +48 601 278 855

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