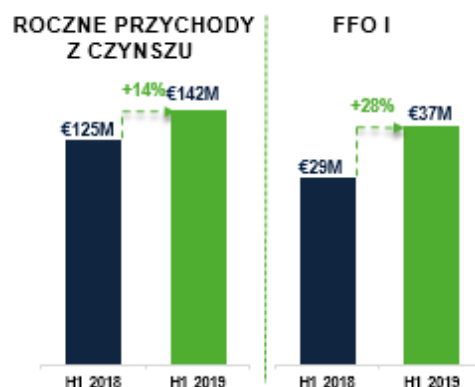


### ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI PRZEKŁADA SIĘ NA WZROST FFO

MARŻA BRUTTO Z WYNAJMU	ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM I KOREKTAMI WARTOŚCI GODZIWEJ	FFO I	EPRA NAV
61 mln euro	37 mln euro	37 mln euro	1.179 mln euro
+13%	+17%	+28%	+1%

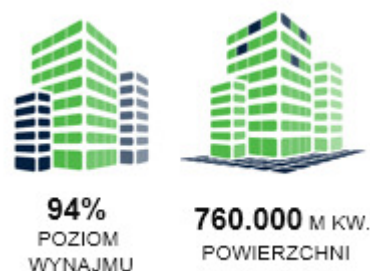
#### KLUCZOWE DANE ZA I PÓŁROCZE 2019 R.

- 🌐 Przychody z czynszu wzrosły o 14% do 142 mln euro (125 mln euro na dzień 30 czerwca 2018 r.)
- 🌐 Marża brutto z wynajmu wzrosła o 13% do 61 mln euro (54 mln euro w I półroczu 2018 r.)
- 🌐 FFO I wzrosło o 28% do 37 mln euro (29 mln euro w I półroczu 2018 r.), przy FFO na akcję w wysokości 0,08 euro
- 🌐 Zysk z działalności operacyjnej: 17% wzrost zysku przed opodatkowaniem i korektami wartości godziwej do 37 mln euro (32 mln euro w I półroczu 2018 r.)
- 🌐 Zysk po opodatkowaniu wyniósł 43 mln euro (46 mln w I półroczu 2018 r.), przy zysku na akcję w wysokości 0,09 euro
- 🌐 EPRA NAV wzrosła o 1% do 1.179 mln euro (po wypłacie dywidendy) na dzień 30 czerwca 2019 r. (1.170 mln euro na dzień 31 grudnia 2018 r.), przy EPRA NAV na akcję w wysokości 2,44 euro (10,37 zł)
- 🌐 Dobre wskaźniki finansowe
  - Wskaźnik zadłużenia netto do wartości nieruchomości (LTV) ukształtował się na poziomie 46% (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 gotówkowej
  - Emisja 2.018.126 akcji serii N.



#### AKTUALIZACJA PORTFOLIO (I PÓŁROCZE 2019 R.)

- 🌐 Wysoki wskaźnik wynajęcia na poziomie 94% (93% na dzień 30 czerwca 2018 r.)
  - 81,1 tys. m kw. nowo wynajętej lub przedłużonej powierzchni
- 🌐 Ukończenie trzech nieruchomości:



- Ada Mall, centrum handlowego o powierzchni 34,2 tys. m kw. w Belgradzie
- Green Heart N2, biurowca o powierzchni 6,1 tys. m kw. w Belgradzie
- ABC I, biurowca o powierzchni 15,8 tys. m kw. w Sofii
- 🌐 **Rozpoczęcie budowy biurowca Pillar o powierzchni 29 tys. m kw. w Budapeszcie**
- 🌐 **6 budynków biurowych w budowie. Po zakończeniu prac i stabilizacji obiekty zwiększą roczne przychody z czynszu o prawie 16,7 mln euro**

„Dynamiczna działalność deweloperska była motorem naszego wzrostu w pierwszym półroczu 2019 roku. Punktem kulminacyjnym tego okresu było ukończenie Ada Mall, inwestycji oferującej 34,2 tys. m kw. (GLA) wysokiej jakości powierzchni handlowej w Belgradzie. Ukończenie budynków biurowych w połączeniu z bardzo wysokim wskaźnikiem wynajęcia przełożyły się na wzrost FFO o 28% i umożliwiły osiągnięcie jeszcze lepszych wyników działalności operacyjnej” – skomentował Thomas Kurzmann, Prezes GTC.

„86,6 tys. m kw. (GLA) powierzchni biurowej będącej obecnie w budowie oraz 23,8 tys. m kw. (GLA) powierzchni, której oddanie zaplanowane jest jeszcze w tym roku, zapewnią dalszy rozwój GTC” – dodał Prezes.





## **DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA**

**Powierzchnia biurowa: wzrost portfela nieruchomości i lepsze wyniki operacyjne**

- 🌐 **Nowe najmy i przedłużenia umów najmu na 64,7 tys. m kw.**
  - Wzrost wskaźnika wynajęcia do 94% (z 93% na dzień 31 grudnia 2018 r.)
  - Dobre wyniki najmu we wszystkich krajach: wysoki popyt w stolicach regionu
- 🌐 **Ukończenie budowy 21,9 tys. m kw. wysokiej jakości powierzchni w I półroczu 2019 roku**
  - Green Heart (N2) w Belgradzie
  - Advance Business Centre I w Sofii
- 🌐 **Rozpoczęcie budowy biurowca Pillar**
  - Biurowiec o powierzchni 29 tys. m kw. w Budapeszcie
  - Ukończenie zaplanowane na I kw. 2021 r.
- 🌐 **86,6 tys. m kw. wysokiej jakości powierzchni biurowej w budowie**
  - Ukończenie prac zaplanowano na okres od III kw. 2019 r. do I kw. 2021 r.
  - Inwestycje zdywersyfikowane w stolicach państw Europy Środkowo-Wschodnie, charakteryzujących się znacznym popytem
  - Oczekiwany dodatkowy przychód z czynszu w wysokości 16,7 mln euro
- 🌐 **Zrównoważona rozwój jako kluczowa wartość**
  - Certyfikaty BREEAM dla Korona Office Complex, University Business Park i Globis Poznań
  - 76% budynków biurowych z zielonymi certyfikatami
  - 13% budynków biurowych w trakcie certyfikacji


**Powierzchnia handlowa: doskonałe wyniki działalności operacyjnej**

- 🌐 **Ukończenie budowy 34,2 tys. m kw. wysokiej jakości powierzchni**
  - Otwarcie Ada Mall w Belgradzie 24 maja 2019 r.
  - Szacunkowy przychód z czynszu po stabilizacji w wysokości 10,5 mln euro


- 
**Doskonale wyniki działalności operacyjnej:**
  - **Galeria Jurajska:** wzrost obrotów w I półroczu 2019 r. o 7% w stosunku do I półrocza 2018 r., wzrost liczby odwiedzających o 2,8% względem I półrocza 2018 r.
  - **Galeria Północna:** wzrost obrotów w II kw. 2019 r. o 24% względem II kw. 2018 r.
  - **Mall of Sofia:** wzrost przychodów z czynszu dzięki renegotiacjom umów i zmianie struktury najemców
  - **Avenue Mall Zagreb:** dobrze działające centrum handlowe, odnotowujące stabilne wyniki
  - **Ada Mall:** wskaźnik wynajęcia na poziomie 97%
- 
**Atrakcyjne lokalizacje w stolicach o dużym obszarze oddziaływania**
- 
**Wskaźnik wynajęcia na poziomie 95%**
- 
**Duży udział tej części portfela nieruchomości w FFO**

## WYNIKI FINANSOWE


### Przychody z najmu i usług

- 
**Wzrost do 81 mln euro** z 73 mln euro w I półroczu 2018 r.  
 Związany jest ze wzrostem przychodów z wynajmu w wyniku ukończenia i wynajęcia GTC White House, zakupu Mall of Sofia, ukończenia modernizacji i wynajęcia obu budynków inwestycji Green Heart oraz oddania jednego nowego budynku w tym kompleksie, jak również otwarcia Ada Mall.

### Marża brutto na działalności operacyjnej

- 
**Wzrost do 61 mln euro** z 55 mln euro w I półroczu 2018 r.  
 Wynika przede wszystkim z ukończenia inwestycji i zakupu nieruchomości.


### Zysk netto z aktualizacji wartości aktywów

- 
**Wyniósł 16 mln euro** (23 mln euro w I półroczu 2018 r.)  
 Wynikał głównie z rozpoznania zysku z aktualizacji wartości Office Center, Duna Tower, Galerii Jurajskiej, GTC Metro oraz aktywów w budowie, czyli Ada Mall, Green Heart oraz Matrix A na coraz bardziej zaawansowanym etapie 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 **16 mln euro** w wyniku przyjęcia standardu MSSF 16 i wzrostu średniego salda zadłużenia.

### Opodatkowanie

- 
**Podatek wyniósł 8 mln euro** (11 mln euro w I półroczu 2018 r.)  
 Na podatek składają się 3 mln euro bieżących zobowiązań podatkowych oraz 5 mln euro podatku odroczonego.


### Zysk netto

- 
**Odnotowano wzrost zysku przed opodatkowaniem i korektami wartości godziwej o 17% do 37 mln euro**, co jest odzwierciedleniem dobrych wyników działalności operacyjnej. **Zysk netto wyniósł 43 mln euro.**

### Fundusze z działalności operacyjnej (FFO I)

- 
**37 mln euro** w porównaniu z 29 mln euro w I półroczu 2018 r., przy FFO I na akcję w wysokości 0,08 euro.

### GAV

- 
**2.297 mln euro na dzień 30 czerwca 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.

**EPRA NAV w  
przeliczeniu na akcję**

🌐 **Wzrost o 1% do 2,44 euro** z 2,42 euro na dzień 31 grudnia 2018 r.

**EPRA NAV** wzrosła do **1.179 mln euro** w porównaniu z 1.170 mln euro na dzień 31 grudnia 2018 r.

**Zadłużenie w bankach i  
obligacje**

🌐 **1.177 mln euro** wobec 1.112 mln euro na dzień 31 grudnia 2018 r.

🌐 **Średnia zapadalność długu wyniosła 3,9 lat**, a **średnia ważona stopa procentowa wyniosła 2,6% w skali roku**.

🌐 **Wskaźnik zadłużenia netto do wartości nieruchomości (LTV) na poziomie 46%** (45% na dzień 31 grudnia 2018 r.).

🌐 **Wskaźnik pokrycia odsetek (interest coverage) wyniósł 4,4x** (4,0x na dzień 31 grudnia 2018 r.).

**Środki pieniężne**

🌐 **Saldo środków pieniężnych wyniosło 69 mln euro** na dzień 30 czerwca 2019 r.

	30 czerwca 2019 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2018 <i>(badane)</i>
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwałe</b>		
Nieruchomości inwestycyjne	2.201.839	2.113.068
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	13.365	12.698
Rzeczowe aktywa trwałe	7.991	6.712
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	380	52
Pozostałe aktywa trwałe	120	129
	<b>2.223.695</b>	<b>2.132.659</b>
Udzielone pożyczki udziałowcowi niekontrolującemu	10.414	10.282
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>2.234.109</b>	<b>2.142.941</b>
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>121.152</b>	<b>76.196</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Należności	6.590	4.449
Należności związane z wywłaszczeniem ziemi		4.917
Naliczone przychody	731	1.066
Należności z tytułu podatku VAT	5.816	5.156
Należności z tytułu podatku dochodowego	776	1.233
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	5.583	1.401
Depozyty krótkoterminowe	48.540	39.109
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	69.080	80.456
	<b>137.116</b>	<b>137.787</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>2.492.377</b>	<b>2.356.924</b>

	30 czerwca 2019 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2018 <i>(badane)</i>
<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	(36.054)	(36.054)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	(7.140)	(4.542)
Różnice kursowe z przeliczenia	1.440	1.680
Zyski zatrzymane	498.099	496.996
	<b>1.017.874</b>	<b>1.015.751</b>
Udziały niekontrolujące	4.780	5.044
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>1.022.654</b>	<b>1.020.795</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	925.477	993.453
Zobowiązania z tytułu leasingu	45.929	-
Depozyty od najemców	12.360	10.375
Inne zobowiązania długoterminowe	2.523	3.045
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych	7.152	4.533
Instrumenty pochodne	6.653	3.736
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	144.552	139.120
	<b>1.144.646</b>	<b>1.154.262</b>
<b>Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>	<b>20.800</b>	
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy	63.953	50.499
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	235.564	121.894
Zobowiązania z tytułu leasingu	106	-
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	2.332	1.636
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	422	1.114
Instrumenty pochodne	1.969	1.887
Otrzymane zaliczki	651	4.837
	<b>304.997</b>	<b>181.867</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>2.492.377</b>	<b>2.356.924</b>

Załącznik 2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 r. (w tys. EUR)

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2019	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2019	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2018
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Przychody z tytułu wynajmu	60.963	53.360	31.689	27.380
Przychody z tytułu usług	20.319	19.202	10.133	9.327
Przychody z tytułu sprzedaży domów i gruntów	-	4.578		963
Koszty usług	(20.171)	(18.521)	(10.262)	(9.514)
Koszty sprzedaży domów i gruntów	-	(3.868)		(889)
<b>Zysk brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>61.111</b>	<b>54.751</b>	<b>31.560</b>	<b>27.267</b>
Koszty sprzedaży	(735)	(1.195)	(367)	(720)
Koszty administracyjne	(8.767)	(4.099)	(4.244)	(2.701)
Zysk/(Strata) z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	16.482	23.368	9.763	10.834
Pozostałe przychody	287	407	4	244
Pozostałe koszty	(585)	(2.757)	(194)	(1.377)
<b>Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych</b>	<b>67.793</b>	<b>70.475</b>	<b>36.522</b>	<b>33.547</b>
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto	(429)	294	(350)	188
Przychody finansowe	181	158	99	85
Koszty finansowe	(16.236)	(14.311)	(8.250)	(7.150)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>51.309</b>	<b>56.616</b>	<b>28.021</b>	<b>26.670</b>
Podatek dochodowy	(8.462)	(10.544)	(4.923)	(4.907)
<b>Zysk za okres</b>	<b>42.847</b>	<b>46.072</b>	<b>23.098</b>	<b>21.763</b>
<b>Przypadający:</b>				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	42.682	45.591	23.099	21.533
Akcjonariuszom niekontrolującym	165	481	(1)	230
Zysk na jedną akcję (w EUR)	0.09	0.10	0.05	0.05

Załącznik 3 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 r. (w tys. EUR)

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 <i>(niebadane)</i>	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 <i>(niebadane)</i>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:</b>		
Zysk przed opodatkowaniem	51.309	56.616
<b>Korekty o pozycje:</b>		
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów/ utraty wartości aktywów	(16.482)	(23.368)
Strata / (zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	429	(294)
Przychody finansowe	(181)	(158)
Koszty finansowe	16.236	14.311
Koszty z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji	2.619	(1.373)
Amortyzacja	302	266
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego</b>	<b>54.232</b>	<b>46.000</b>
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(1.551)	(1.158)
Zmiana stanu zapasów		3.755
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	(620)	(1.567)
Zmiana depozytów od najemców	1.985	(92)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	1.020	(693)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>55.066</b>	<b>46.245</b>
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(3.162)	(4.623)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>51.904</b>	<b>41.622</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:</b>		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne w budowie	(71.215)	(59.337)
Zmniejszenie stanu krótkoterminowych depozytów	2.157	15.515
Otrzymane wpływy z wyłączenia	4.917	
Nabycia udziałów w spółkach zależnych		(37.846)
Zwiększenia na rachunkach powierniczych na rzecz zakupu aktywów		461
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	2.630	13.613
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(660)	1.067
Odsetki otrzymane	49	40
Splata pożyczek udzielonych jednostkom stowarzyszonym i współzależnym		813
<b>Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności inwestycyjnej</b>	<b>(62.122)</b>	<b>(65.674)</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:</b>		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	125.951	135.967
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(60.995)	(82.752)
Splata zobowiązania z tytułu leasingu	(1.660)	-
Wypłata dywidendy	(37.927)	(9.752)
Wypłata dywidendy udziałowcowi niekontrolującemu	(429)	-
Odsetki zapłacone	(13.993)	(13.525)
Koszty pozyskania kredytów	(775)	(1.180)
Pożyczka udzielona udziałowcowi niekontrolującemu	-	(9.393)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	(11.588)	(1.967)
<b>Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej</b>	<b>(1.416)</b>	<b>17.398</b>
Różnice kursowe z przeliczenia	258	(1.812)
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(11.376)</b>	<b>(8.466)</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>69.080</b>	<b>140.280</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 48 budynków komercyjnych oferujących 784.000 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 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](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)