



PREZENTACJA – EMISJA OBLIGACJI

Październik 2016 r.

OGRANICZENIE ODPOWIEDZIALNOŚCI

NIE PODLEGA ROZPOWSZECHNIANIU, PUBLIKACJI ANI DYSTRYBUCJI BEZPOŚREDNIO CZY POŚREDNIO, W CAŁOŚCI LUB W CZĘŚCI, NA LUB DO TERYTORIUM STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI, AUSTRALII, KANADY I JAPONII

Niniejszy materiał jest dokumentem wyłącznie promocyjnym w rozumieniu art. 53 ust. 2 i nast., ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzenia instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („**Ustawa o ofercie**”). W związku z ofertą publiczną obligacji spółki Globe Trade Centre S.A. („**Spółka**”) („**Oferta**”) nie jest wymagane sporządzenie ani udostępnienie do publicznej wiadomości prospektu ani memorandum informacyjnego, ponieważ Oferta kierowana będzie wyłącznie do klientów profesjonalnych w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi lub do inwestorów, z których każdy nabędzie papiery wartościowe o wartości, liczonej według ich ceny emisyjnej, co najmniej 100.000 euro. Niniejszy materiał został sporządzony przez Spółkę i Spółka pozostaje, w granicach określonych właściwymi przepisami prawa, podmiotem wyłącznie odpowiedzialnym za jego treść. Niniejszy materiał podlegał zgłoszeniu do Komisji Nadzoru Finansowego na podstawie przepisów art. 53 ust. 7 i n. Ustawy o ofercie.

Informacje zawarte w niniejszej prezentacji nie zostały niezależnie zweryfikowane. W prezentacji nie zostały złożone żadne zapewnienia ani gwarancje niezależnie czy sformułowane w sposób wyraźny, czy dorozumiany i nie należy polegać na przekazanych informacjach lub opiniach w zakresie ich rzetelności, dokładności, kompletności i poprawności. Niniejsza prezentacja nie może zastępować niezależnego osądu. Ani Spółka ani żaden z podmiotów z nią stowarzyszonych, doradców lub przedstawicieli nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności (z tytułu zaniedbania lub z innego tytułu) za jakiegokolwiek straty wynikające z wykorzystania niniejszej prezentacji lub jej treści albo powstałe w związku z prezentacją.

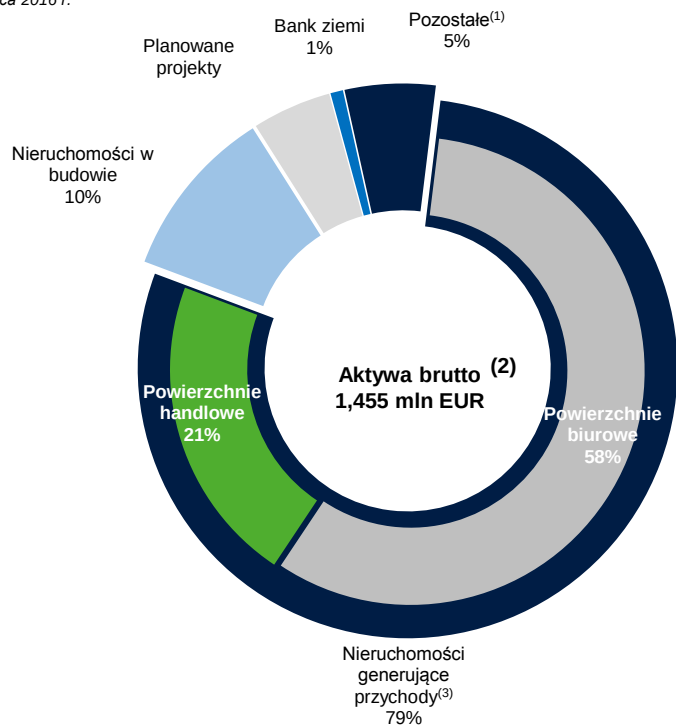
Niniejszy materiał nie stanowi oferty sprzedaży ani zaproszenia do złożenia oferty zakupu papierów wartościowych w Stanach Zjednoczonych Ameryki. Papiery wartościowe nie mogą być oferowane ani sprzedawane na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki bez uprzedniej rejestracji lub zwolnienia od wymogu rejestracji. Spółka nie zamierza rejestrować żadnej części oferty w Stanach Zjednoczonych Ameryki. Niniejszy komunikat prasowy ani żadna jego kopia nie może być przekazana lub w jakikolwiek sposób przesłana lub udostępniona na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki.

Rozpowszechnianie tego materiału w niektórych państwach może być zabronione, w szczególności niedozwolona jest dystrybucja niniejszego materiału na terytorium Kanady, Japonii lub Australii. Informacje zawarte w załączonych materiałach nie stanowią oferty sprzedaży ani zaproszenia do złożenia oferty nabycia papierów wartościowych Spółki w Kanadzie, Japonii lub Australii.

1 GTC W SKRÓCIE

Zbilansowany portfel zapewniający stabilne przychody z najmu i znaczny potencjał wzrostu z projektów deweloperskich

Na dzień 30 czerwca 2016 r.



Źródło: GTC

Kluczowe dane finansowe

Na dzień 30 czerwca 2016 r.

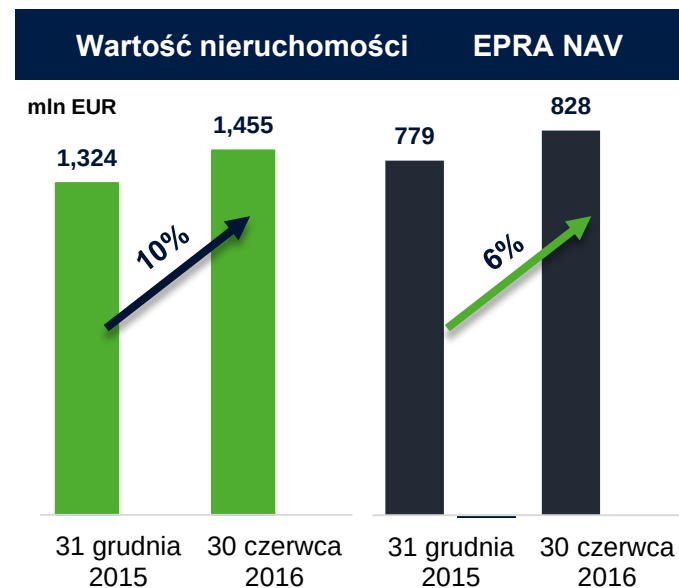
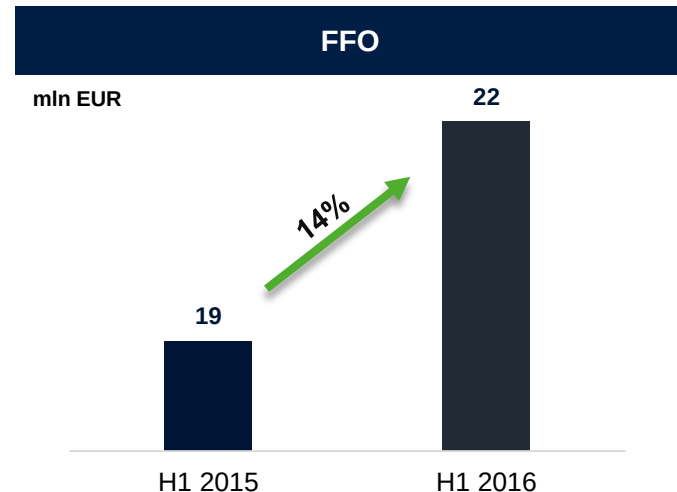
Wartość księgowa nieruchomości	1 455 mln EUR
generujących przychody	1 146 mln EUR
w budowie	150 mln EUR
na etapie planowania	69 mln EUR
wartość banku ziemi	11 mln EUR
Zanualizowany przychód z najmu ⁽⁴⁾	84 mln EUR
Dług netto	630 mln EUR
LTV	43%
Stopa kapitalizacji	7,3%
FFO	22 mln EUR

GTC jest wiodącym operatorem nieruchomości komercyjnych i deweloperem działającym w Polsce i w stolicach krajów CEE i SEE. GTC jest jedną z najdłużej działających firm w branży nieruchomości, z ponad 20-letnim doświadczeniem w regionie.

Uwagi: (1) Zawiera bank ziemi pod inwestycje mieszkaniowe i zapasy (2%) oraz Aktywa przeznaczone do sprzedaży (1%); (2) Nie zawiera 18 mln EUR udziałów w jednostkach stowarzyszonych i 50% joint ventures; (3) Nie zawiera przypisanej wartości aktywów przeznaczonych do sprzedaży i ukończonych inwestycji w jednostkach stowarzyszonych (Czechy) i aktywów niezwiązanych z podstawową działalnością; (4) Po pomniejszeniu o okresy bezzwyznowe

2 KLUCZOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE

Kluczowe wskaźniki (mln EUR)	H1 2016	H1 2015
NOI	41	39
Marża z najmu	76%	75%
EBITDA	35	35
FFO I	22	19
FFO I / akcję (EUR)	0,05	0,05
	30 czerwca 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
Wartość nieruchomości	1,455	1,324
Zadłużenie netto	630	522
LTV	43%	39%
EPRA NAV	828	779
EPRA NAV / akcję (EUR)	1.80	1.69



(EUR mln)	30 czerwca 2016 r.	
Bankowe zadłużenie długoterminowe i zobowiązania finansowe	1	699
Bankowe zadłużenie krótkoterminowe i zobowiązania finansowe	1	115
Pożyczki od udziałowców mniejszościowych	2	(20)
Odroczone koszty emisji długu		5
Suma zadłużenia bankowego i zobowiązań finansowych		799
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty & depozyty		99
Środki na rachunku powierniczym przeznaczone na zakup aktywów	3	70
Zadłużenie netto		630
Całkowita wartość nieruchomości		1,455
Wskaźnik zadłużenia netto do wartości nieruchomości	4	43%
Średnia stopa procentowa		3.2%
Pokrycie odsetek		3.4x

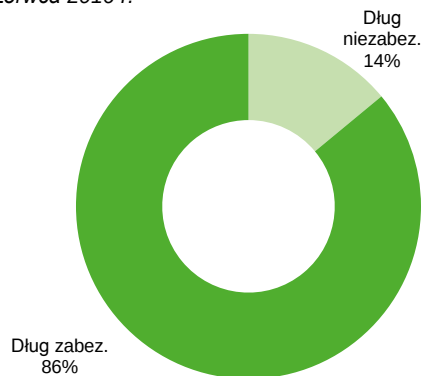
Komentarze

- 1 Patrz „Zapadalność długu” na kolejnym slajdzie
- 2 Quasi kapitał własny na poziomie projektowym
- 3 Środki wpłacone na przejęcie aktywów po dacie bilansowej
- 4 Umiarkowany poziom zalewarowania zgodny z polityką firmy

4 KONSERWATYWNA STRUKTURA FINANSOWANIA

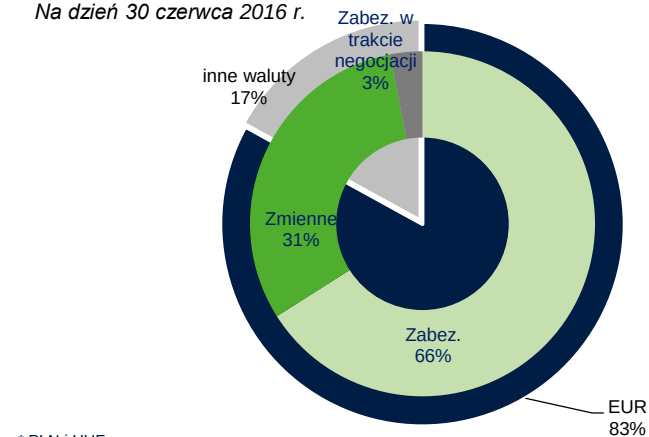
Struktura zadłużenia

Na dzień 30 czerwca 2016 r.



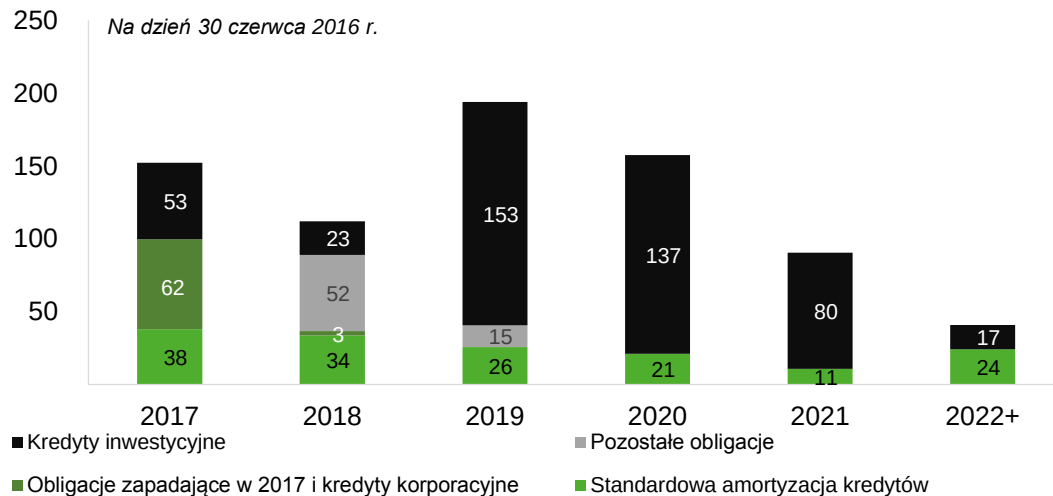
Zadłużenie wg. stopy procentowej

Na dzień 30 czerwca 2016 r.



Zapadalność zadłużenia (mln EUR)

Na dzień 30 czerwca 2016 r.



Komentarze

- Średnia stopa procentowa wynosi 3,2%
- Pokrycie odsetek na poziomie 3,4x
- Obligacje zapadające w 2017 r. i kredyty korporacyjne, w sumie 65 mln EUR, które zostaną zrefinansowane z nowego Programu Emisji

Konserwatywna struktura finansowania – wskaźnik LTV = 43%

5 OGÓLNE ZASADY I WARUNKI EMISJI

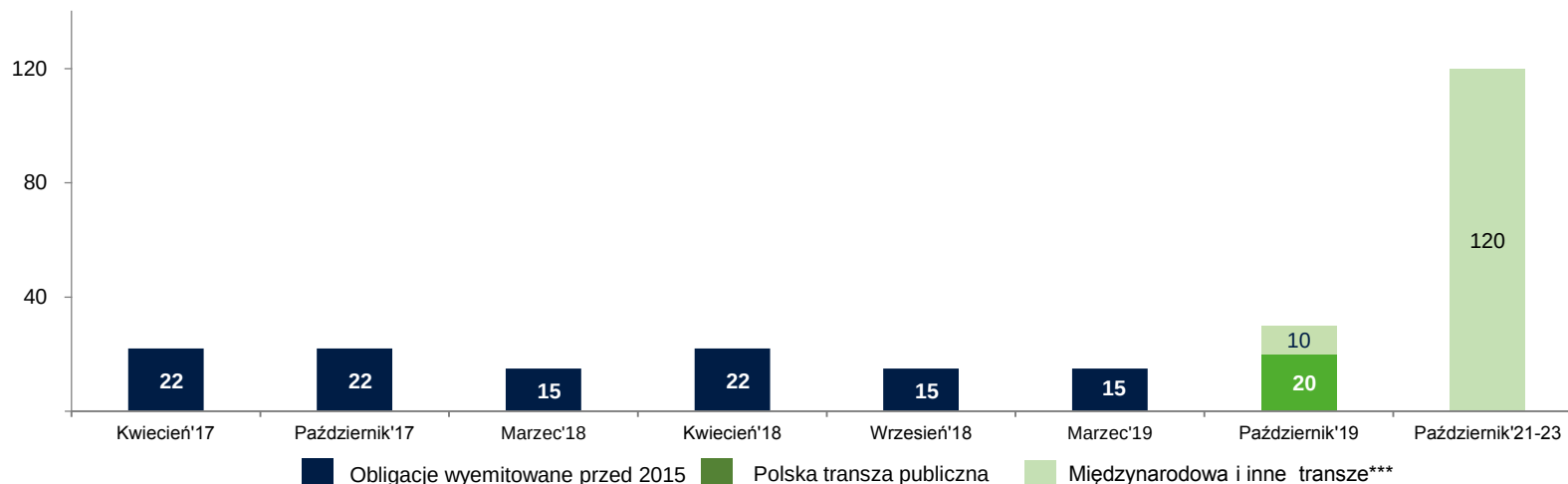
CEL EMISJI	▪ Refinansowanie obligacji zapadających w 2017 r. oraz kredytów korporacyjnych (w sumie 65 mln EUR) ▪ Ogólne cele korporacyjne
WARTOŚĆ PROGRAMU	▪ 150 mln EUR, w tym obligacje oferowane w ramach Oferty oraz inne instrumenty dłużne, które potencjalnie zostaną wyemitowane przez Spółkę
POLSKA EMISJA PUBLICZNA - WARTOŚĆ	▪ Do 20 mln EUR – oferta publiczna kierowana wyłącznie do klientów profesjonalnych w rozumieniu ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, oraz kierowana do inwestorów, z których każdy nabywa obligacje o wartości co najmniej 100 000 EUR
POLSKA EMISJA PUBLICZNA - ZAPADALNOŚĆ	▪ 3 lata ▪ Emisja w październiku 2016
POLSKA EMISJA PUBLICZNA - KUPON	▪ 3.75% ▪ Oprocentowanie stałe ▪ Wpłaty półroczne
CENA 1 OBLIGACJI	▪ 1 000 EUR wartość nominalna 1 obligacji ▪ 100 000 EUR minimalny zapis inwestora instytucjonalnego
NOTOWANIE OBLIGACJI	▪ CATALYST
KOWENANTY	▪ Zadłużenie finansowe netto / Łączna wartość aktywów $\leq 60\%$ ▪ Łączna wartość aktywów minus zabezpieczone zadłużenie finansowe / Niezabezpieczone zadłużenie finansowe $\geq 130\%$ ▪ Zabezpieczone zadłużenie finansowe netto / Łączna wartość aktywów $\leq 50\%$ ▪ Zysk z działalności kontynuowanej* / Odsetki zapłacone $\geq 150\%$
KLUCZOWE DATY	▪ 18 października – pierwszy dzień zapisów na obligacje ▪ 25 października – ostatni dzień zapisów na obligacje

* Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowania, uwzględniający zysk / stratę z aktualizacji wyceny aktywów i ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości

ZAPADALNOŚĆ OBLIGACJI PO PRZEPROWADZONYM PROGRAMIE EMISJI / KOWENANTY (PRO-FORMA)

Zapadalność obligacji (mln EUR)**

Na dzień 30 czerwca 2016 r.



Kowenanty Pro-forma Kowenanty Obligacji (w oparciu o sprawozdanie finansowe; stan na dzień 30 czerwca 2016 r.)

Zadłużenie finansowe netto / Łączna wartość aktywów	<=60%	36%
Łączna wartość aktywów minus zabezpieczone zadłużenie finansowe / Niezabezpieczone zadłużenie finansowe	> = 130%	380%
Zabezpieczone zadłużenie finansowe netto / Łączna wartość aktywów	<=50%	19%
Zysk z działalności kontynuowanej**** / Odsetki zapłacone	>=150%	285%*

* Przed realizacją Galerii Północnej oczekiwany wskaźnik na poziomie 250%

** Zakładając zakończony program emisji obligacji o wartości 150 mln EUR, w tym tranza 30 mln EUR o zapadalności 3 lata i 120 mln EUR o zapadalności 5-7 lat

*** Inne instrumenty dłużne, które potencjalnie zostaną wyemitowane przez Spółkę w ramach Programu

**** Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowania, uwzględniający zysk / stratę z aktualizacji wyceny aktywów i ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości

PODSUMOWANIE KLUCZOWYCH ŹRÓDEŁ I ZASTOSOWAŃ GOTÓWKI*

PRZYCHODY Z NAJMU	- Na poziomie 84 mln EUR w ujęciu rocznym (42 mln EUR w 1H 2016) - Nieruchomości nabyte / ukończone po dacie bilansowej dodają ok. 6 mln EUR Projekty w budowie zwiększą zysk od 2017 roku	ok. 84-90+ mln EUR
OBSŁUGA ZADŁUŻENIA (odsetki / kapitał)	- Odsetki netto na poziomie 31 mln EUR w ujęciu rocznym plus wpływ przejęć po dacie bilansowej - Amortyzacja kredytów inwestycyjnych na poziomie ok. 40 mln EUR rocznie	(ok. 71 mln EUR)
GOTÓWKA	Nieobciążone środki pieniężne i ich ekwiwalenty (na 30 czerwca 2016 r.)	74 mln EUR
SPRZEDAŻ AKTYWÓW	Zbycie aktywów non-core: banku ziemi i nieruchomości mieszkaniowych	24 mln EUR
DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	Środki pieniężne / kapitał niezbędny do realizacji projektów w latach 2016-2018E (Ada Mall, White House, Galeria Wilanów i Green Heart)	(ok. 88 mln EUR)
PRZEJĘCIA AKTYWÓW	Zamiar powiększenia portfela o kolejne aktywa generujące przychody	Harmonogram i wielkość zależna od okazji na rynku

* Przedstawione źródła i zastosowanie gotówki ma jedynie orientacyjny charakter i nie uwzględnia spłaty i emisji nowego długu

**LIDER RYNKU
NIERUCHOMOŚCI
W CEE**

- Obecność na rynku polskim oraz w Budapeszcie, Bukareszcie, Belgradzie i w innych miastach regionu
- 35 budynków (28 projektów) o łącznym NLA przekraczającym 586 000 m kw.
- Wartość aktywów netto na poziomie 1 455 mln EUR

**CORAZ LEPSZA
KONDYCJA RYNKU
NIERUCHOMOŚCI**

- Najwyższe od 10 lat stopy kapitalizacji w CEE i SEE
- Rosnące stawki najmu i spadek poziomu wskaźników pustostanów na kluczowych rynkach (Polska/Węgry)
- Wartość aktywów nie odzwierciedla kompresji stóp kapitalizacji

**STRATEGIA
ROZWOJU**

- Budowa ważnych centrów handlowych i kompleksów biurowych klasy A
- Zakup aktywów generujących przychody o potencjale wniesienia wartości dodanej
- Obiekty zlokalizowane w stolicach kluczowych państw CEE

**BAZA AKTYWÓW O
WYSOKIEJ JAKOŚCI**

- Portfel wysokiej jakości rozpoznawalnych w regionie nieruchomości komercyjnych
- Obiekty w budowie powiększą portfel nieruchomości

ROSNĄCE NOI

- Obecnie generowany przychód z najmu na poziomie 84 mln EUR rocznie
- Ostatnie zakupy nieruchomości przekładają się na dodatkowe 6 mln EUR
- Realizowane projekty i kolejne akwizycje będą skutkowały dalszym wzrostem NOI oraz FFO, począwszy od 2017 r.

ZDROWY BILANS

- Wskaźnik LTV na poziomie 43%
- Ograniczony poziom zadłużenia z tytułu wemitowanych obligacji, o rozłożonych w czasie spłatach i wydłużonym terminie zapadalności

**ROZWAŻNE CELE
EMISJI**

- Cel: spłata istniejącego zadłużenia zapadającego w średnim terminie
- Baza dla dalszych przejęć atrakcyjnych, generujących przychody nieruchomości
- Korzystny poziom kosztów finansowania, bilansujący aktywa i pasywa w EUR

**ATRAKCYJNA
INWESTYCJA**

- Pierwsza oferta papierów wartościowych denominowanych w EUR emitowanych przez GTC skierowana do polskich inwestorów
- Umożliwi dotychczasowym obligatariuszom wydłużenie okresu zapadalności

OPIS DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

WIODĄCA SPÓŁKA Z BRANŻY NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH

PORTFEL GTC (30 czerwca 2016 r.)	#	Wartość księgowa (mln EUR)	%	Zanualizowany przychód z najmu	Pow. najmu netto (tys. m ²)
Aktywa generujące zysk (a+b)	28	1,146	79%	84	556
a) Biura	24	835	58%	60	413
b) Nieruchomości handlowe	4	311	21%	24	143
Nieruchomości inwestycyjne i projekty mieszkaniowe w budowie	5	150	10%	-	105⁽¹⁾
Planowane projekty	4	69	5%	-	161
Bank ziemi	6	11	1%	-	-
PODSTAWOWE PORTFOLIO	43	1,376	95%		NM
POZOSTAŁE⁽⁴⁾	22	79	5%		49⁽²⁾
SUMA	65	1,455	100%		NM

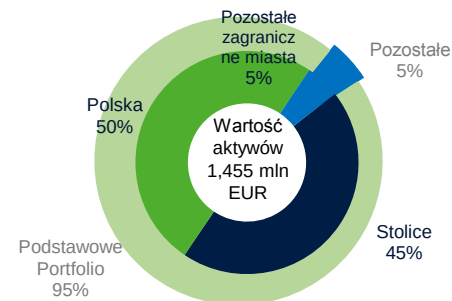
- Wysokiej jakości core-portfolio składające się z 24 projektów biurowych i 4 nieruchomości handlowych
- 97% przychodów z tytułu działalności leasingowej oraz wynajmu denominowane jest w EUR
- Topowi najemcy to głównie międzynarodowe korporacje oraz wiodące światowe marki

Uwagi: (1) Z wyłączeniem 4 tys. m² powierzchni przeznaczonej na użytek mieszkalny na osiedlu Konstancja; (2) Tylko dwie nieruchomości handlowe w Rumunii są uwzględnione w powierzchni najmu netto non-core portfolio; (3) Z wyłączeniem inwestycji w jednostki stowarzyszone (18 mln EUR) oraz 50% joint ventures: Rosja, Czechy, Rumunia – Ana Tower); (4) Zawiera aktywa przeznaczone na sprzedaż (12 mln EUR) oraz zasób działek mieszkalnych i zapasy

Źródło: GTC

Lokalizacja aktywów⁽³⁾

Na dzień 30 czerwca 2016 r.

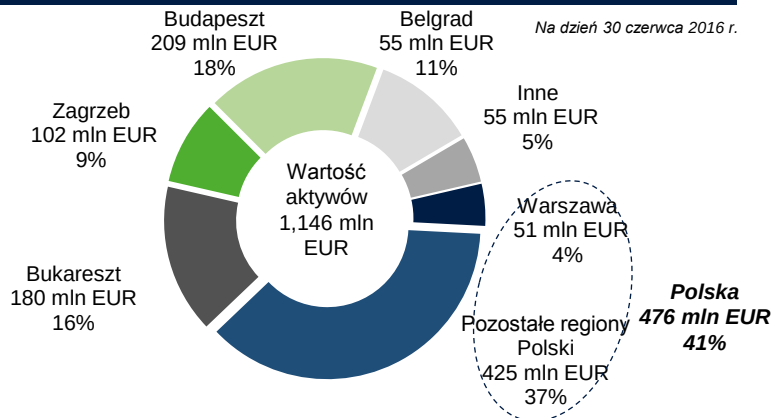


Główni najemcy

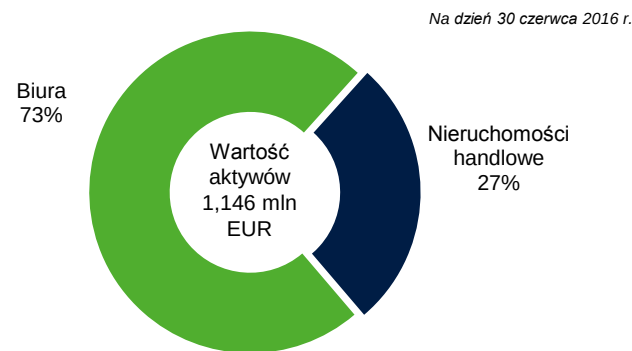


1,1 MLD EURO CORE PORTFOLIO GENERUJĄCE PRZYCHODY

Dywersyfikacja geograficzna (portfolio generujące przychody)⁽¹⁾



Segmenty portfela (generujące przychody)⁽¹⁾



Uwagi: (1) Z wyłączeniem wartości aktywów przeznaczonych do sprzedaży i ukończonych inwestycji w jednostkach stowarzyszonych (Czechy)

Najważniejsze nieruchomości ⁽¹⁾	Segment	Kraj	Miasto	Wartość księgowa (mln EUR)	Pow. najmu netto (tys. m ²)	Czynsz /m ² /miesiąc	Obłożenie %
Galeria Jurajska		Polska	Częstochowa	153	49	19.7	92%
City Gate		Rumunia	Bukareszt	147	48	18.2	95%
Avenue Mall Zagreb		Chorwacja	Zagrzeb	102	36	20.0	97%
Center Point I&II		Węgry	Budapeszt	79	37	13.6	98%
Korona Office Complex		Polska	Kraków	77	37	14.2	94%
University Business Park		Poland	Łódź	62	39	12.5	73%
Duna Tower		Węgry	Budapeszt	54	31	13.4	83%
SUMA				674	277		

Portfolio generujące przychody składa się głównie z nowo wybudowanych nieruchomości handlowych (27%) oraz najwyższej klasy biurowców w Polsce, Belgradzie, Bukareszcie oraz Budapeszcie (73%)

3 LTV SIĘDMIU NAJWIĘKSZYCH AKTYWÓW WYNOŚI 45%

BIURA

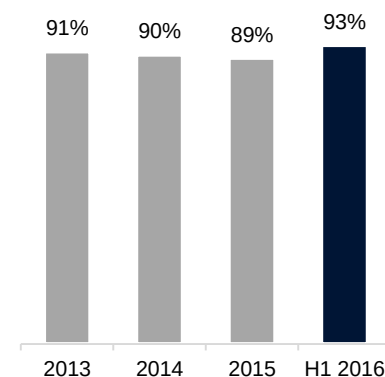
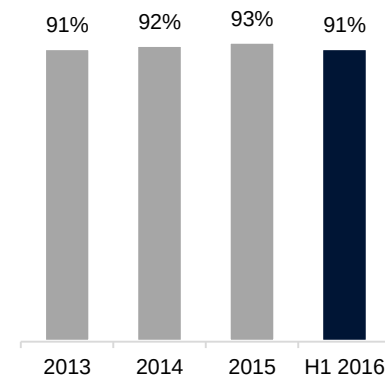
Kluczowe nieruchomości	Lokalizacja	Wartość księgowa (mln EUR)	Zadłużenie (mln EUR)	Kapitał własny (mln EUR)
City Gate	Rumunia	147	85	62
Center Point I&II	Węgry	79	39	40
Korona Office Complex	Polska	77	42	35
University Business Park	Polska	62	23	39
Duna Tower	Węgry	54	-	54
SUMA BIURA		419	189	230

CENTRA HANDLOWE

Kluczowe nieruchomości	Lokalizacja	Wartość księgowa (mln EUR)	Zadłużenie (mln EUR)	Kapitał własny (mln EUR)
Galeria Jurajska	Polska	153	96	57
Avenue Mall Zagreb	Chorwacja	102	19	83
SUMA C. HANDLOWE		255	115	140

SUMA		674	304	370
-------------	--	------------	------------	------------

Wskaźnik obłożenia



KONCENTRACJA NA AKWIZYCJACH I DZIAŁALNOŚCI DEWELOPERSKIEJ

Od SPO w październiku 2015 r. GTC nabyło nieruchomości generujące przychody o łącznej wartości 208 mln EUR, które gwarantują zysk operacyjny na poziomie 20,5 mln EUR.

Kryteria selekcji

- Nieruchomości biurowe i handlowe o wysokim potencjale generowania wartości dodanej
- Lokalizacja w największych polskich miastach bądź stolicach krajów Europy Środkowo- i Południowo-Wschodniej
- Znaczące przepływy pieniężne / potencjalnie istotny wkład w FFO
- Ocena pod kątem aktywnego zarządzania (tj. poprzez wstępne umowy najmu, spadek współczynnika niewynajętych powierzchni, podnoszenie stawek za wynajem oraz rewitalizację/ponowne włączanie do użytku)

Warunki rynkowe

- Rynek atrakcyjny dla inwestujących w nieruchomości
- Ograniczona liczba kupujących zapewnia utrzymanie przewagi konkurencyjnej
- Sytuacja na rynkach docelowych zaczyna się normalizować

Finansowanie

Racjonalny udział finansowania bez regresu w strukturze, umożliwiający utrzymywanie przeciętnego grupowego wskaźnika LTV na poziomie średnio 40-50%

Czas realizacji

12-18 miesięcy

Bieżące projekty

- GTC analizuje podmioty pod kątem potencjalnego nabycia
- GTC na bieżąco aktualizuje wyceny potencjalnych celów akwizycyjnych, których wartość wynosi min. 300 mln EUR

Zakup rentownych aktywów generujących wartość dodaną

Źródło: GTC

5 REALIZACJA STRATEGII ROZWOJU

Nabycia	Cena zakupu (mln EUR)	Zainwestowany kapitał (mln EUR)	Aktualny / planowany kredyt (mln EUR)	Aktualny NOI (mln EUR)	NOI po zakończeniu inwestycji (mln EUR)	FFO yield po zakończeniu inwestycji
Duna Tower	52,2	17,2	35,0	3,7	4,8	14%
Pixel	32,5	11,5	22,6	2,4	2,4	18%
City Gate	18,1	18,1	-	3,9	3,9	13%
Land plot in Budapest (V-RK Tower)	11,3	11,3	-	-	-	-
Premium Plaza and Premium Point	32,5	32,5	19.0*	2,1	3,0	14%
Suma	146,6	90,6	57,6	12,1	14,1	
Nabycia przeprowadzone po dniu bilansowym						
Neptun Office Center	31,5	9,4	22,1	2,2	2,8	20%
Sterlinga Business Center	25,0	7,5	17,5	2,2	2,2	19%
Artico	5,5	5,5	-	-	1,4	18%
Suma	62,0	22,4	39,6	4,4	6,4	
Suma	208,6	113,0	97,2 / 19.0*	16,5	20,5	

*kredyt planowany

6 REALIZOWANE PROJEKTY I PLANY ROZWOJU

Projekty w budowie



Galeria Północna
Warszawa, Polska

NLA (m ²)	63,400
Miejsca parkingowe	2,000
Całkowity koszt inwestycji (mln EUR)	178
Planowany termin ukończenia	2017



FortyOne II
Belgrad, Serbia

NLA (m ²)	7,500
Miejsca parkingowe	490 ⁽¹⁾
Całkowity koszt inwestycji (mln EUR)	13
Planowany termin ukończenia	2016



FortyOne III
Belgrad, Serbia

NLA (m ²)	10,800
Miejsca parkingowe	490 ⁽¹⁾
Całkowity koszt inwestycji (mln EUR)	17
Planowany termin ukończenia	2017



White House
Budapeszt, Węgry

NLA (m ²)	23,000
Miejsca parkingowe	299
Całkowity koszt inwestycji (mln EUR)	38
Planowany termin ukończenia	2017/2018

Projekt nabyty po 30 czerwca 2016 r.



Artico
Warszawa, Polska

Projekt w budowie	
Powierzchnia najmu netto (m ²)	7 800
Wstępna umowa najmu	100%
Miejsca parkingowe	153
Planowany termin ukończenia	2017

Planowane projekty



V-RK Tower
Budapeszt, Węgry



Galeria Wilanów
Warszawa, Polska



Green Heart
Belgrad, Serbia



Ada Mall
Belgrad, Serbia

Uwagi: (1) Cały kompleks

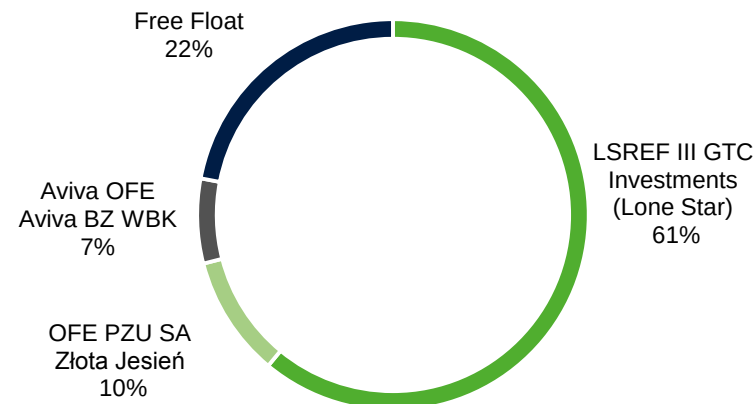
Źródło: GTC

7 KLUCZOWE INFORMACJE

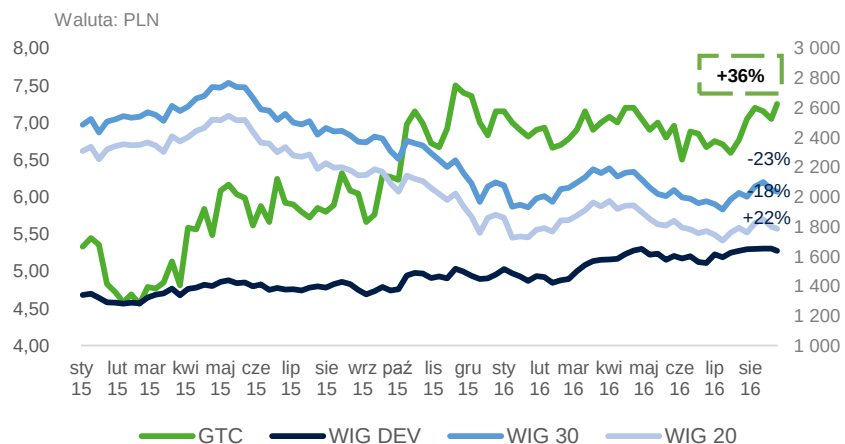
Podstawowe informacje (stan na: 22.08.2016 r.)

Symbol	GTC S.A.
Cena akcji	8,45 PLN
ISIN	PLGTC0000037
Stopa zwrotu	+36%
Rynek podstawowy	GPW
Kapitalizacja rynkowa ⁽¹⁾	3,86 bln PLN / 900 mln EUR
Liczba akcji	460,2 mln

Struktura akcjonariatu



Stopy zwrotu



Rekomendacje analityków

Dom Maklerski	Cena docelowa (PLN)	Analitik	Data
JPM	8.80 (Kupuj)	Michał Kuzawiński	06/09/16
IPOPEMA	7.81 (Kupuj)	Krzysztof Kuper	06/06/16
Wood&Company	7.83 (Kupuj)	Jakub Caithaml	03/06/16
DM BOŚ	8.50 (Kupuj)	Maciej Wewiórski	15/12/15
m Dom Maklerski	8.20 (Kupuj)	Piotr Zybala	20/11/15

Źródła: strona Spółki; Thomson Reuters

(1) 1 EURO = 4,3116 PLN

CZYNNIKI RYZYKA

- Pogorszenie sytuacji gospodarczej w krajach, w których Grupa prowadzi działalność
- Pogorszenie warunków rynkowych
- Obniżenie wyceny nieruchomości Grupy
- Wzrost niewynajętych powierzchni
- Spadek stawek czynszu
- Ryzyko niezrealizowania strategii
- Podjęcie niewłaściwej decyzji o nabyciu nieruchomości
- Pełne odzyskanie przez Grupę kosztów eksploatacyjnych nieruchomości od najemców może być niemożliwe
- Utrata kluczowych najemców
- Ryzyko wzrostu konkurencji na rynku nieruchomości komercyjnych
- Brak możliwości szybkiej sprzedaży swoich nieruchomości
- Nieodkryte usterki i czynniki zewnętrzne (powódzie, trzęsienia ziemi)
- Nieuzyskanie w terminie decyzji o warunkach zabudowy, pozwoleń na budowę i innych wymaganych zgód
- Niska jakość pracy generalnych wykonawców i podwykonawców

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OFEROWANYMI OBLIGACJAMI

- Ryzyko kredytowe
- Ryzyko związane ze zdolnością Spółki do wykonywania zobowiązań z Obligacji
- Ryzyko zmiany wartości rynkowej Obligacji oprocentowanych według stopy stałej w zależności od zmian rynkowych stóp procentowych
- Ryzyko braku zabezpieczeń Obligacji
- Ryzyko związane z przepisami podatkowymi
- Ryzyko niewprowadzenia Obligacji do ASO
- Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami
- Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu
- Ryzyko związane z karami administracyjnymi i regulaminowymi nakładanymi w związku z niewywiązaniem się przez spółkę z obowiązków informacyjnych
- Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności
- Ryzyko zmiany kursów walut



MATERIAŁY DODATKOWE

A) SPRAWOZDANIA FINANSOWE

1 BILANS

(mln EUR)		30.06.2016	31.12.2015
Nieruchomości inwestycyjne i aktywa długoterminowe (w tym nieruchomości inwestycyjne w budowie)	1	1,415	1,289
Grunty pod zabudowę i zapasy		28	30
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		12	6
Inwestycje w akcje i inne papiery wartościowe		18	23
Gotówka i ekwiwalenty	2	74	169
Depozyty		25	27
Rachunek powierniczy ustanowiony w celu nabycia aktywów	3	70	16
Inne aktywa trwałe		21	16
AKTYWA RAZEM		1,663	1,560
Kapitał własny	4	677	643
Udziały mniejszościowe		(15)	(21)
Zobowiązania finansowe krótko- i długo-terminowe	5	814	739
Instrumenty pochodne		6	5
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		143	133
Pozostałe zobowiązania		38	61
KAPITAŁ WŁASNY I PASYWA		1,663	1,560

Uwagi	
1	Wzrost nieruchomości inwestycyjnych napędzany jest przez przejęcia i aktywność deweloperską
2	Spadek w pozycji <i>gotówka i jej ekwiwalenty</i> jest skutkiem prowadzonej działalności inwestycyjnej
3	Wzrost na rachunku powierniczym związany jest ze zdeponowaniem funduszy przeznaczonych na nabycie Neptun Office Center i Sterlinga Business Center
4	Za zwiększenie w kapitale własnym odpowiada wyższy zakumulowany zysk
5	Wzrost zobowiązań finansowych krótko- i długoterminowych jest rezultatem refinansowania oraz pożyczek zaciągniętych na realizowane projekty

2 RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

(mln EUR)		H1 2016	H1 2015	Q2 2016	Q2 2015	Komentarz
Przychody z najmu i świadczonych usług	1	55	53	28	26	1 Wzrost przychodów z najmu i świadczonych usług spowodowany jest nabyciem generujących przychody aktywów
Koszty najmu		(13)	(13)	(7)	(6)	
Wynik na sprzedaży nieruchomości		1	-	-	-	
Marża brutto na działalności operacyjnej		43	40	21	20	2 Zysk z aktualizacji wyceny odzwierciedla postępujący proces budowy Galerii Północnej oraz ukończenie inwestycji University Business Park B i FortyOne I
Koszty sprzedaży		(1)	(1)	(1)	(1)	
Koszty ogólnego zarządu (bez wynagrodzenia opartego na akcjach)		(5)	(5)	(2)	(2)	
Zysk/(strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych i utraty wartości projektów deweloperskich	2	24	(2)	17	(1)	3 Dalsze spadki kosztów finansowych są skutkiem refinansowania, zmniejszenia dźwigni finansowej oraz restrukturyzacji długu w połączeniu z obniżeniem przeciętnego oprocentowania
Pozostałe przychody/(koszty) netto		(1)	-	(1)	-	
Zysk/(strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i przychodami finansowymi / (koszty)		59	32	34	15	
Różnice kursowe netto		3	(2)	3	2	4 Tymczasowe zabezpieczenie w wysokości 7 mln EUR powinno zostać rozwiązane wraz z ukończeniem fuzji pomiędzy jednostkami
Koszty finansowe netto	3	(13)	(16)	(6)	(8)	
Udział w zysku/(stracie) jednostek powiązanych		(4)	(4)	(3)	(2)	
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		46	11	27	7	4 Tymczasowe zabezpieczenie w wysokości 7 mln EUR powinno zostać rozwiązane wraz z ukończeniem fuzji pomiędzy jednostkami
Podatek	4	(11)	(5)	(9)	(9)	
Zysk/(strata) netto za okres sprawozdawczy przypadający na:		35	6	19	(2)	
Właścicieli jednostki dominującej		35	6	19	(2)	
Udziały niekontrolujące		-	-	-	-	

3 RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

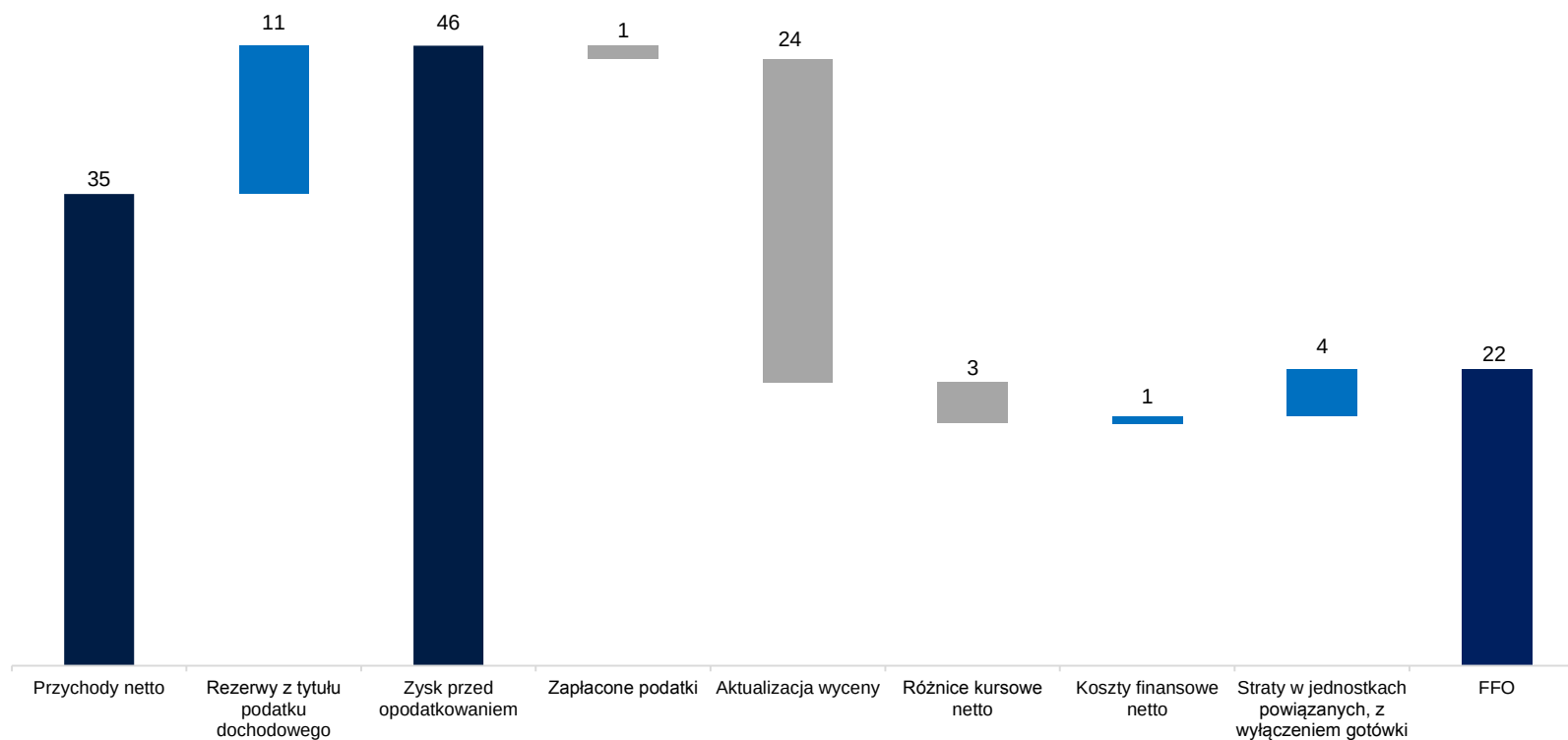
(mln EUR)		H1 2016	H1 2015
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Gotówka z działalności operacyjnej przed zmianami w kapitale obrotowym		35	34
Plus / minus			
Sprzedaż zapasów		2	6
Płatności odsetkowe netto		(12)	(15)
Różnice kursowe		(1)	1
Podatek		(1)	(1)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		23	24
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Inwestycje w nieruchomości i powiązane	1	(126)	(12)
Nabycie udziałów niekontrolujących	2	(18)	-
Wzrost na rachunku powierniczym ustanowionym w celu nabycia aktywów	3	(70)	-
Rozwiązanie joint ventures		-	4
Zmiany w kapitale obrotowym		-	(3)
Zbycie aktywów		9	51
Podatek dochodowy od zbycia inwestycji (VAT/CIT)		-	5
Środki pieniężne z inwestycji w nieruchomości i powiązane		(205)	45
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z pożyczek długoterminowych, pomniejszone o koszty	4	129	18
Splata długoterminowych pożyczek/wykup obligacji		(42)	(86)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		87	(68)
Zmiana netto		(96)	-
Gotówka na początek okresu rozliczeniowego		169	81
Gotówka na koniec okresu rozliczeniowego		74	81

	Uwagi
1	Inwestycje w nieruchomości obejmują przejęcia Pixel, Premium Point, Premium Plaza oraz działki w Budapeszcie, jak również wydatki na bieżące inwestycje deweloperskie (FortyOne, UBP, Galeria Północna)
2	Nabycie niekontrolujących udziałów odzwierciedla zwiększenie zaangażowania w inwestycję City Gate
3	Rachunki powiernicze otwarte w celu nabycia aktywów zawierają środki przeznaczone na przejęcie centrów Neptun Office Center i Sterlinga Business Center (z VAT)
4	Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek długoterminowych odzwierciedlają zmniejszenie stanu pożyczek na środki trwałe w budowie i refinansowanie

ZYSK Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ W H1'16: 22 MLN EUR

Rozbicie zysku z działalności operacyjnej (FFO) – H1 2016

mln EUR



5 DEFINICJE

EPRA NAV	EPRA Net Asset Value	NAV obliczony zgodnie z metodologią EPRA
FFO	Funds From Operations	zysk z działalności operacyjnej
GAV	Gross Asset Value	wartość aktywów brutto
LTV	Loan to Value	dług netto / wartość portfela nieruchomości
NAV	Net Asset Value	wartość aktywów netto
NLA	Net Lettable Area	powierzchnia najmu netto
NOI	Net Operating Income	zysk operacyjne netto



GLOBE TRADE CENTRE SA

17 Stycznia 45A
02-146 Warszawa
T (22) 16 60 700
F (22) 16 60 705
www.gtc.com.pl