

GTC POPRAWIA WYNIKI POPRZECZ ZAKUPY NOWYCH PROJEKTÓW, POSTĘPY NA BUDOWACH I DYNAMICZNE ZARZĄDZANIE AKTYWAMI

MARŻA NOI	FFO	EPRA NAV	ZADŁUŻENIE NETTO	LTV
76%	11 mln euro	797 mln euro	600 mln euro	43%
+200p.b	+27%	+2%	+15%	+380p.b

KLUCZOWE DANE ZA I KWARTAŁ 2016 r.

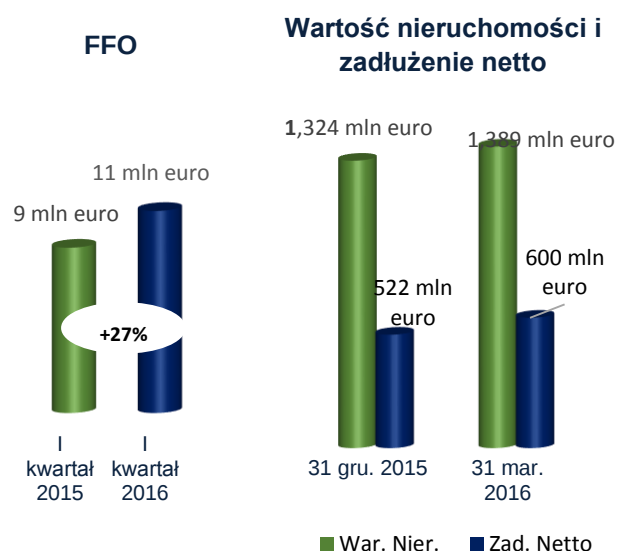
- NOI wyniósł 21 mln euro (20 mln euro w I kwartale 2015 r.); marża na poziomie 76% (74% w I kwartale 2015 r.)
- Zysk netto z aktualizacji wartości aktywów wyniósł €7m dzięki realizowanym projektom deweloperskim
- Dochód przed opodatkowaniem wyniósł 19 mln euro (4 mln euro w I kwartale 2015 r.)
- FFO wzrosło do 11 mln euro (9 mln euro w I kwartale 2015 r.)
- Wskaźnik LTV wyniósł 43% (39% na dzień 31 grudnia 2015 r.) w wyniku zwiększenia kredytów inwestycyjnych i zaangażowania środków pieniężnych w projekty deweloperskie
- Wskaźnik pokrycia odsetek na poziomie 3.6x (3.0x na dzień 31 grudnia 2015 r.)
- Zakończenie procesu refinansowania University Business Park, Pixel i Globis Poznań

WYNIKI OPERACYJNE

Q1 2016	Raportowane	Zmiana (y-o-y)
NOI	21 mln euro	5%
Marża NOI	76%	200 p.b
EBITDA	18 mln euro	1%
Dochód przed opodatkowaniem	19 mln euro	391%
FFO	11 mln euro	+27%
Zmiana do 31 grudnia 2015 r.		
Nieruchomości inwestycyjne	1,389 mln euro	+5%
LTV	43%	+380 p.b
EPRA NAV	797 mln euro	+2%

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI

- Zakup biurowca Pixel
- Zakup działki pod biurowiec w Budapeszcie
- 90 000 m kw. powierzchni biurowej i handlowej w fazie realizacji w trzech projektach
- 126 000 m kw. powierzchni biurowej i handlowej w zaawansowanej fazie przygotowawczej
- 25 500 m kw. powierzchni biurowej i handlowej wynajętej, wliczając przedłużenie najmu na 13 000 m w City Gate przez Romtelecom
- Wskaźnik wynajęcia na poziomie 92%
- Całkowita wartość nieruchomości wyniosła 1 389 mln euro
- EPRA NAV wzrosła do 797 mln euro (779 mln na dzień 31 grudnia 2015 r.) co odpowiada EPRA NAV na akcję w wysokości 1,73 euro (+0,04 / akcję)



„GTC nieustannie rośnie dzięki zakupom nowych projektów, w tym biurowca Pixel w Poznaniu oraz kolejnych inwestycji, które firma planuje na II kwartał 2016 r. Zwiększamy bazę aktywów generujących przychody oraz poprawiamy nasze wyniki finansowe.” – **powiedział Thomas Kurzmann, prezes zarządu GTC.** „Ponad 90 000 m kw. powierzchni komercyjnej w trakcie budowy., które zostaną oddane do użytku na przełomie 2016 i 2017 r. oraz cztery kolejne projekty będące obecnie w fazie planowania o łącznej powierzchni około 126 000 m kw., w istotny sposób wpłyną na wartość aktywów netto spółki.” – dodał **Thomas Kurzmann.**

WYNIKI FINANSOWE

Całkowite przychody wyniosły **31 mln euro w I kwartale 2016 r.** w porównaniu z 30 mln euro w I kwartale 2015 r. głównie w wyniku wzrostu przychodów z najmu w następstwie zakupu aktywów biurowych jak również ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych.

NOI wyniósł **21 mln euro w I kwartale 2016 r.** w porównaniu z 20 mln euro w I kwartale 2015 r., głównie w wyniku zakupu Duna Tower i biurowca Pixel co zostało częściowo skompensowane przez sprzedaż Centrum Biurowego Kazimierz, Galerii Buzau, Jarosova i Avenue Mall Osijek w 2015 r. **Marża NOI** wzrosła do **76%** w porównaniu z 74% w I kwartale 2015 r.

Koszty administracyjne, wyłączając wpływ rezerwy na koszty programu motywacyjnego, pozostały na niezmiennym poziomie **2,6 mln w I kwartale 2016 r.**

Zysk netto z aktualizacji wyceny wartości nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych wyniósł **7 mln euro** w I kwartale 2016 r. głównie dzięki projektom deweloperskim w fazie realizacji: Galerii Północnej, University Business Park i Fortyone.

Koszty finansowe netto wyraźnie spadły, piąty kwartał z rzędu, do **6 mln euro** w I kwartale 2016 r. z **8 mln euro** w I kwartale 2015 r., co było możliwe dzięki zmniejszeniu dźwigni finansowej, restrukturyzacji długu oraz spłacie kredytów w wyniku sprzedaży nieruchomości. Spadek kosztów finansowych netto był możliwy również dzięki zmianie strategii zabezpieczania stop procentowych wdrożonej przez GTC w następstwie utrzymywania się niskiej stopy procentowej Euribor oraz skutkującej redukcją **średniego kosztu kredytu** do **3,4% w I kwartale 2016 r.** z 4,2% w I kwartale 2015 r.

Zysk przed opodatkowaniem wyniósł **19 mln euro w I kwartale 2016 r.** w porównaniu do 4 mln euro w I kwartale 2015 r. głównie dzięki poprawie wyników operacyjnych, rozpoznaniu zysku netto z aktualizacji wyceny wartości nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych w połączeniu ze znaczącym spadkiem kosztów finansowych netto piąty kwartał z rzędu.

Rezerwa podatkowa wyniosła **2,3 mln euro** i składała się z 0,8 mln euro rezerwy z tytułu podatków bieżących i 1,4 mln euro rezerwy z tytułu podatku odroczonego.

Zysk netto wyniósł **16 mln euro w I kwartale 2016 r.,** w porównaniu do 8 mln euro w I kwartale 2015 r.

FFO wzrosło do **11 mln euro w I kwartale 2016 r.** w porównaniu z 9 mln euro w I kwartale 2015 r. głównie dzięki znaczącemu spadkowi kosztów finansowych oraz kosztów hedgingu, a także poprawie marży z wynajmu.

Wartość nieruchomości wzrosła do **1 389 mln euro na dzień 31 marca 2016 r.** wobec 1 324 mln euro na dzień 31 grudnia 2015 r., co wynika głównie z zakupu Pixela i rozpoznania kosztów oraz zysku z wyceny projektów w fazie realizacji. **78%** portfela stanowią nieruchomości generujące przychody, a dodatkowych 10% portfela to projekty deweloperskie w fazie realizacji.

Poziom zadłużenia i zobowiązań finansowych wzrósł do **743 mln euro na dzień 31 marca 2016 r.** z 717 mln euro na dzień 31 grudnia 2015 r. Średnia zapadalność długu wyniosła **3,4 roku,** a średni koszt obsługi długu spadł do **3,4% w skali roku.**

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne wyniosły **118 mln euro na dzień 31 marca 2016 r.** w porównaniu ze 169 mln euro na dzień 31 grudnia 2015 r., co wynika głównie z transakcji zakupu Pixela i działki w Budapeszcie w wysokości

44 mln euro (włączając koszty samej transakcji) oraz inwestycji w projekty Galeria Północna, University Business Park i Fortyone w wysokości 19 mln euro.

Wskaźnik zadłużenia netto do wartości nieruchomości (LTV) ukształtował się na poziomie **43,2% na dzień 31 marca 2016 r.** w porównaniu do 39,4% na dzień 31 grudnia 2015 r.

EPRA NAV wzrosła do **797 mln euro na dzień 31 marca 2016 r.** w porównaniu z 779 mln euro 31 grudnia 2015 r., co odpowiada **EPRA NAV** w przeliczeniu na akcję w wysokości **1,73 euro.** (+0.04 / akcję)

Wskaźnik pokrycia odsetek (interest coverage) wzrósł do **3,6x na dzień 31 marca 2016 r.** w porównaniu do 3,0x z dnia 31 grudnia 2015 r.

GŁÓWNE OSIĄGNIĘCIA

**Kolejne zakupy
wzmacniają pozycję GTC
w regionie**

**Ponad 25 500 m kw.
powierzchni
komercyjnej oraz
handlowej wynajętej lub
z przedłużoną umową
najmu**

**Dynamiczna realizacja
projektów
inwestycyjnych**

**Zawarcie umów
kredytowych na
finansowanie University
Business Park, Pixel i Globis
Poznań oraz dalsza redukcja
kosztów finansowych**

Kolejne zakupy wzmacniają pozycję GTC w regionie

GTC umocniło swoją pozycję w regionie dzięki ostatnim przejęciom i wykupom. Grupa pozyskała nowoczesny biurowiec klasy A, Pixel, w Poznaniu i dwa budynki tej samej klasy w Bukareszcie, Premium Plaza i Premium Point, co w sumie powiększyło portfolio dewelopera o 29 000 m kw. powierzchni biurowej. Wcześniej w tym roku, GTC zostało jedynym właścicielem City Gate, jednego z najbardziej charakterystycznych budynków w Budapeszcie, wykupując udziały swojego partnera mniejszościowego – Bluehouse Capital. Ponadto firma zainwestowała w swój przyszły rozwój, kupując działkę pod zabudowę biurową w samym sercu dzielnicy biznesowej Budapesztu.

Ponad 25 500 m kw. powierzchni komercyjnej oraz handlowej wynajętej lub z przedłużoną umową najmu

W pierwszym kwartale 2016 r., dzięki aktywnemu zarządzaniu aktywami GTC utrzymało poziom wynajmu na imponującym poziomie 92%. Grupa podpisała umowy najmu obejmujące ponad 25 500 m kw. powierzchni biurowej i handlowej w regionie, włączając w to przedłużenie umowy najmu z Rometelecom w City Gate (13 000 m kw.)

Dynamiczna realizacja projektów inwestycyjnych

Prace nad drugą fazą **Fortyone**, inwestycją biurową w Belgradzie, rozpoczęły się w listopadzie 2015 r., a zakończenie planowane jest na początek września 2016 r. Na ten moment, prace konstrukcyjne nad budynkiem są praktycznie zakończone. W międzyczasie, korzystając z ogromnego potencjału rynku biurowego w Belgradzie, GTC rozpoczęło w kwietniu trzecią fazę w.w. projektu. Ostatni budynek ma oferować 10 800 m kw. w najwyższym standardzie i zgodnie z założeniami ma zostać ukończony w pierwszej połowie 2017.

Budowa **Galerii Północnej** idzie zgodnie z planem. Dzięki dziesiątkom tysięcy metrów kwadratowych betonu i stali, prace konstrukcyjne zaczynają wchodzić na ostatni poziom. Budowa inwestycji rozpoczęła się w lipcu zeszłego roku, a otwarcie jest zaplanowane na pierwszą połowę 2017.

Drugi budynek **University Business Park**, kompleksu biurowego GTC w Łodzi, otrzymał zezwolenie na użytkowanie w kwietniu. Ten nowoczesny biurowiec A klasy, usytuowany jest w samym sercu miasta, tym samym oferując najemcom elastyczność oraz możliwości rozwoju w obrębie jednego kompleksu. Po ukończeniu drugiego etapu, University Business Park oferuje swoim najemcom 39 200 m kw. powierzchni i 600 miejsc parkingowych w siedmiopiętrowym budynku. Na długiej liście najemców znalazły się takie marki jak Fujitsu, Aegon, Impel Catering, Samsung Electronics Poland, Accenture, Mobica i PKP Informatyka.

Zawarcie umów kredytowych na finansowanie University Business Park, Pixel i Globis Poznań oraz dalsza redukcja kosztów finansowych

Wraz z rozwojem działalności deweloperskiej, GTC z powodzeniem uzyskało kredyty na sfinansowanie zakupu biurowca Pixel oraz budowę University Business Park II. Dodatkowo GTC z powodzeniem refinansowało budynek Globis Poznań. Ponadto strategia hedgingowa przyjęta przez GTC jest zoptymalizowana, co zostało odzwierciedlone w redukcji kosztów finansowych w pierwszym kwartale 2016 roku.

	31 marca 2016 r. (niebadane)	31 grudnia 2015 r. (badane)
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Nieruchomości inwestycyjne	1,351,130	1,288,529
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	24,309	26,773
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	22,409	23,067
Rzeczowe aktywa trwałe	1,171	1,070
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	709	647
Pozostałe aktywa trwałe	569	386
	1,400,297	1,340,472
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	11,016	5,950
Aktywa obrotowe		
Zapasy	2,945	3,161
Należności	6,014	5,505
Naliczone przychody	568	1,655
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków	17,827	4,985
Należności z tytułu podatku dochodowego	395	316
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	4,145	1,323
Depozyty krótkoterminowe	24,679	26,711
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	118,007	169,472
	174,580	213,128
AKTYWA RAZEM	1,585,893	1,559,550

	31 marca 2016 r. (niebadane)	31 grudnia 2015 r. (badane).
PASYWA		
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		
Kapitał podstawowy	10,410	10,410
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	499,288	499,288
Kapitał zapasowy	(21,115)	(20,646)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	(5,440)	(4,563)
Różnice kursowe z przeliczenia	1,550	1,405
Zyski zatrzymane	173,087	156,647
	657,780	642,541
Udziały niekontrolujące	(19,150)	(21,339)
Kapitał własny razem	638,630	621,202
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	688,363	658,744
Depozyty od najemców	6,312	6,242
Inne zobowiązania długoterminowe	4,616	4,621
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych	1,206	1,152
Instrumenty pochodne	3,786	2,755
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	134,893	133,455
	839,176	806,969
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy	30,242	28,774
Zobowiązania związane z zakupem udziałów niekontrolujących	-	18,108
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	73,276	80,368
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	1,835	1,572
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	317	363
Instrumenty pochodne	2,417	2,194
	108,087	131,379
PASYWA RAZEM	1,585,893	1,559,550

Załącznik 2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2016 r.

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2016 r. <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2015 r. <i>(niebadane)</i>
Przychody operacyjne	30,810	29,596
Koszty operacyjne	(9,409)	(9,586)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	21,401	20,010
Koszty sprzedaży	(627)	(524)
Koszty administracyjne	(2,694)	(2,410)
Zysk/(Strata) z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	7,436	(382)
Utrata wartości projektów mieszkaniowych	-	-
Pozostałe przychody	416	1,262
Pozostałe koszty	(821)	(840)
Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych	25,111	17,116
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto	293	(3,453)
Przychody finansowe	570	707
Koszty finansowe	(6,851)	(8,966)
Udział w stracie jednostek stowarzyszonych oraz jednostek współzależnych	(483)	(1,606)
Zysk przed opodatkowaniem	18,640	3,798
Podatek dochodowy	(2,301)	4,069
Zysk za okres	16,339	7,867
Przypadająca:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	16,440	8,253
Akcjonariuszom niekontrolującym	(101)	(386)
Zysk na jedną akcję (w PLN)	0.04	0.02

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2016 r. <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2015 r. <i>(niebadane)</i>
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Zysk brutto	18,640	3,798
Korekty o pozycje:		
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów/ utraty wartości aktywów	(7,436)	382
Udział w stracie (zysku) jednostek stowarzyszonych i współzależnych	483	1,606
Zysk na sprzedaży środków trwałych	2	(1,037)
Strata / (zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	(293)	3,365
Przychody finansowe	(570)	(707)
Koszty finansowe	6,851	8,966
Strata z płatności w formie akcji własnych	53	75
Amortyzacja	118	118
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	17,848	16,566
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(1,975)	(3,000)
Zmiana stanu zapasów	2,682	2,290
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	(1)	68
Zmiana depozytów od najemców	129	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(249)	4,377
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	18,434	20,301
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(828)	(819)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	17,606	19,482
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne w budowie	(31,688)	(4,310)
Zakup nieruchomości inwestycyjnych	(32,230)	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	2,773	9,704
Nabycie udziałów mniejszościowych	(18,108)	-
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(10,560)	-
Odsetki otrzymane	126	236
Pożyczki udzielone	-	20
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(89,687)	5,650
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	49,479	1,177
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(24,442)	(19,333)
Odsetki zapłacone	(6,018)	(7,278)
Koszty pozyskania kredytów	(252)	-
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	2,057	(1,760)
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	20,824	(27,194)
Różnice kursowe z przeliczenia	(208)	1,589
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(51,465)	(473)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	169,472	81,063
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	118,007	80,590

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 38 budynków komercyjnych oferujących ok. 685 000 m kw. powierzchni biurowej i handlowej swoim klientom w Polsce, Serbii, Rumunii, Chorwacji, Bułgarii, Słowacji, Czechach i na Węgrzech.

Akcje GTC S.A. notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, w indeksie WIG30. Walory spółki wchodzi także w skład międzynarodowych indeksów: Dow Jones STOXX Eastern Europe 300 index.

For further information:

Małgorzata Czaplicka

Globe Trade Centre S.A.

T.: +48 22 606 07 10

e-mail: mczaplicka@gtc.com.pl

Weronika Ukleja

Hill + Knowlton Strategies

M.: +48 601 278 855

e-mail: veronika.ukleja@hkstrategies.com