

DOBRE WYNIKI DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ PRZY 35% WZROŚCIE FFO

MARŻA BRUTTO Z WYNAJMU	FFO I	EPRA NAV/AKCJĘ	LTV NETTO
54 mln euro	29 mln euro	2,32 euro	45%
+26%	+35%	+2%	+3%

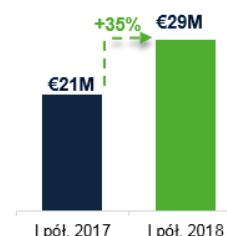
KLUCZOWE DANE ZA I PÓŁROCZE 2018 R.

- Marża brutto z wynajmu wzrosła o 26% do 54 mln euro (43 mln euro w I półroczu 2017 r.).
- Zysk po opodatkowaniu wyniósł 46 mln euro (60 mln euro w I półroczu 2017 r.), zysk na akcję wyniósł 0,10 euro.
- Zysk po opodatkowaniu przed zyskiem z aktualizacji wartości aktywów wzrósł o 49% do 25 mln euro (17 mln euro w I półroczu 2017 r.).
- Wskaźnik FFO I wzrósł o 35% do 29 mln euro (21 mln euro w I półroczu 2017 r.), a FFO I na akcję wyniósł 0,06 euro.
- Przychody z wynajmu wzrosły o 14% do 125 mln euro.
- EPRA NAV wzrosła o 4% do 1.120 mln euro (1.073 mln euro na dzień 31 grudnia 2017 r.), a EPRA NAV na akcję wzrosła do 2,32 euro.
- Średnie oprocentowanie spadło do 2,6% w skali roku z 2,8% na dzień 31 grudnia 2017 r.
- Wskaźnik pokrycia odsetek wyniósł 4,0x.
- Wskaźnik zadłużenia netto do wartości nieruchomości (LTV) ukształtował się na poziomie 45%.

Marża brutto z wynajmu



FFO I



AKTUALIZACJA PORTFOLIO

- Odnowienie dwóch budynków w inwestycji Green Heart (dawniej GTC Square).
- Ukończenie inwestycji White House.
- Nabycie Mall of Sofia i Sofia Tower.
- 4 inwestycje w budowie, oferujące łącznie 85 tys. m kw. GLA, do ukończenia w 2019 r.
- 3 inwestycje o łącznej powierzchni 90 tys. m kw., których budowa rozpocznie się jeszcze w 2018 r.
- Dobre wyniki zarządzania posiadanymi aktywami:
 - Wskaźnik wynajęcia na poziomie 93% (93% w I kw. 2018 r.)
 - 85 tys. m kw. powierzchni biurowej i handlowej, wynajętej i z przedłużonymi umowami najmu w I półroczu 2018 r.



93%

wskaźnik wynajęcia



85.000

m kw. wynajęte



€2.117m

Wartość portfela nieruchomości

+8%



697.000

m kw. powierzchni komercyjnej GLA

„Bardzo dobre wyniki działalności operacyjnej, w połączeniu z działalnością deweloperską i nowo pozyskanymi inwestycjami nieustannie poprawiają kluczowe wskaźniki efektywności GTC” – **powiedział Thomas Kurzmann, Prezes GTC.** „Ukończenie biurowca GTC White House w Budapeszcie, którego głównym najemcą jest BlackRock, to dowód na to, że GTC potrafi dostarczyć międzynarodowym klientom najwyższej jakości powierzchnię biurową. Utrzymujący się na wysokim poziomie popyt na powierzchnię biurową i handlową w stolicach państw Europy Środkowo-Wschodniej oraz w największych miastach w Polsce stanowi silne wsparcie naszej strategii w zakresie rozwoju i nabyć.”

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA

Ukończone inwestycje, przejęcia i zarządzanie aktywami zwiększyły przychody z wynajmu i zysk:

Prognozowany wzrost NAV i FFO w związku z działalnością deweloperską:

- 🌐 **Ukończenie dwóch budynków w inwestycji Green Heart (dawniej GTC Square)**
 - Odnowienie 21,6 tys. m kw. powierzchni biurowej.
 - 85% powierzchni wynajęte na dzień 30 czerwca 2018 r.
 - 3,2 mln euro dodatkowych przychodów z wynajmu w ujęciu rocznym.
- 🌐 **Ukończenie inwestycji White House**
 - Oddanie do użytkowania 21,5 tys. m kw. nowej powierzchni biurowej.
 - 59% powierzchni jest wynajęte na 30 czerwca 2018 r. (pozostała powierzchnia w trakcie negocjacji)
 - 2,4 mln euro dodatkowych przychodów z wynajmu w ujęciu rocznym.
- 🌐 **Przejęcie Mall of Sofia**
 - 22,9 tys. m kw. powierzchni handlowej i 10,3 tys. m kw. powierzchni biurowej.
 - Powierzchnia wynajęta w 96%.
 - 65% ceny nabycia sfinansowano środkami z pożyczki bankowej.
 - 7,55 mln euro dodatkowych przychodów z wynajmu w ujęciu rocznym.
 - Wskaźnik rentowności zainwestowanego kapitału wynosi 19,5%
- 🌐 **Przychód z wynajmu w wysokości 125 mln euro rocznie (wzrost o 14% względem grudnia 2017 r.)**
- 🌐 **4 inwestycje w budowie, oferujące łącznie 85 tys. m kw. GLA, do ukończenia w 2019 r.:**
 - galeria handlowa Ada Mall (Belgrad),
 - część Green Heart (Belgrad),
 - Advance Business Center I (Sofia),
 - Matrix A (Zagrzeb).
- 🌐 **3 inwestycje o łącznej powierzchni 90 tys. m kw., których budowa rozpocznie się jeszcze w 2018 r.:**
 - Advance Business Center II (Sofia),
 - City Rose Park 1 i 2 (Bukareszt),
 - The Twist (Budapeszt).
- 🌐 **2 projekty oferujące ponad 39 tys. m kw. powierzchni biurowej, których budowa rozpocznie się w najbliższych 12 miesiącach.:**
 - Matrix B (Zagrzeb),
 - The Pillar (Budapeszt).
- 🌐 **6 kolejnych inwestycji na etapie planowania, oferujących ponad 175 tys. m kw. GLA.**

WYNIKI FINANSOWE

Przychody z najmu i usług

- Wzrost do **73 mln euro** z 58 mln euro w I półroczu 2017 r.

Wzrost wynika przede wszystkim ze wzrostu przychodów z wynajmu w wyniku ukończenia i wynajęcia inwestycji FortyOne III, Galerii Północnej i Artico, które zostały otwarte w 2017 r. i zwiększyły stały przychód z najmu o 12 mln euro. Ponadto zakupione budynki Cascade Office Building, Belgrade Business Centre i Mall of Sofia zwiększyły stały przychód z najmu o 4 mln euro. Wzrost został częściowo zrównoważony utratą przychodu w wysokości 3 mln euro w wyniku sprzedaży Galleria Stara Zagora i Galleria Burgas.

Marża brutto na działalności operacyjnej

- Wzrost do **55 mln euro** z 43 mln euro w I półroczu 2017 r.

Wzrost wynika przede wszystkim z ukończenia inwestycji i nabycia nieruchomości i został częściowo skompensowany sprzedażą aktywów nie związanych z działalnością główną Grupy.

Zysk netto z aktualizacji wartości aktywów

- Wyniósł **23 mln euro** wobec 51 mln euro w I półroczu 2017 r.

Zysk wynikał z rozpoznania zysku z aktualizacji wartości **projektów w budowie: Ada Mall, White House oraz Green Heart.**

Koszty finansowe

- Koszty finansowe pozostały na niemal niezmiennym poziomie **14 mln euro** (13 mln euro w I półroczu 2017 r.).

Koszt finansowania spadł do 2,6% (z 3,1%), ze względu na spadek średniej stopy procentowej oraz zmianę strategii hedgingowej.

Opodatkowanie

- Podatek wyniósł **11 mln euro** w porównaniu z 8 mln euro zysku z tytułu podatku dochodowego w I kw. 2017 r.

Na podatek składa się 4 mln euro bieżącego podatku dochodowego oraz 7 mln euro podatku odroczonego.

Zysk netto

- Zysk netto wyniósł **46 mln euro** (60 mln euro w I kwartale 2017 r.). Zysk przed zyskiem z aktualizacji wartości aktywów wzrósł o 49% do 25 mln euro.

Wzrost wynika z dobrych wyników na działalności.

Fundusze z działalności operacyjnej (FFO I)

- 29 mln euro** w porównaniu z 21 mln euro w I półroczu 2017 r.

Wartość portfela nieruchomości

- 2.117 mln euro na dzień 30 czerwca 2018 r.** (1.955 mln euro na dzień 31 grudnia 2017 r.), na co wpływ miały inwestycje w aktywa w budowie oraz zysk z aktualizacji ich wartości.

EPRA NAV w przeliczeniu na akcję

- Wzrost o **2% do 2,32 euro** z 2,28 euro na dzień 31 grudnia 2017 r.

EPRA NAV wzrosła do **1.120 mln euro** z 1.073 mln euro na dzień 31 grudnia 2017 r.

Zobowiązania finansowe i zadłużenie w bankach

- 1.135 mln euro** wobec 1.031 mln euro na dzień 31 grudnia 2017 r.
- Średnia zapadalność długu (w latach) wyniosła **4,25**, a średni koszt obsługi długu wyniósł **2,6%** w skali roku.
- Wskaźnik zadłużenia netto do wartości nieruchomości (LTV) ukształtował się na poziomie **45%** (42% na dzień 31 grudnia 2017 r.).
- Wskaźnik pokrycia odsetek (interest coverage) wyniósł **4,0x** (3,5x na dzień 31 grudnia 2017 r.).
- Wyemitowano obligacje na łączną kwotę **20 mln euro**.
- Wykupiono obligacje na łączną kwotę **39 mln euro**.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

- Saldo środków pieniężnych wyniosło **140 mln euro** na dzień 30 czerwca 2018 r. wobec 149 mln euro na dzień 31 grudnia 2017 r.

	30 czerwca 2018 (niebadane)	31 grudnia 2017 (badane)
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Nieruchomości inwestycyjne	1.964.653	1.797.583
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	133.383	139.258
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	12.698	12.698
Inwestycje w jednostkach współzależnych	407	1.303
Rzeczowe aktywa trwałe	6.657	6.847
Pozostałe aktywa trwałe	101	86
	2.117.899	1.957.775
Udzielone pożyczki udziałowcowi niekontrolującemu	9.511	-
Aktywa trwałe razem	2.127.410	1.957.775
 Aktywa przeznaczone do sprzedaży	 3.566	 4.336
Aktywa obrotowe		
Zapasy	-	3,755
Należności	6.743	4,367
Naliczone przychody	1.466	1.093
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków	5.253	6.618
Należności z tytułu podatku dochodowego	782	619
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	2.718	1.767
Rachunek powierniczy	316	777
Depozyty krótkoterminowe	41.148	52.756
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	140.280	148.746
	198.706	220.498
 AKTYWA RAZEM	 2.329.682	 2.182.609

	30 czerwca 2018 (niebadane)	31 grudnia 2017 (badane)
PASYWA		
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		
Kapitał podstawowy	10.960	10.651
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	546.711	520.504
Kapitał zapasowy	(36.054)	(36.054)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	(3.492)	(2.365)
Różnice kursowe z przeliczenia	738	2.323
Zyski zatrzymane	451.385	441.977
	970.248	937.036
Udziały niekontrolujące	4.707	4.226
Kapitał własny razem	974.955	941.262
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	1.021.623	907.704
Depozyty od najemców	9.558	8.960
Inne zobowiązania długoterminowe	2.654	2.621
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych	4.371	5.744
Instrumenty pochodne	2.071	1.360
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	138.788	125.827
	1.179.065	1.052.216
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy	48.031	50.505
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	116.164	126.381
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	1.626	1.516
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	816	1.843
Instrumenty pochodne	2.279	2.035
Otrzymane zaliczki	6.746	6.851
	175.662	189.131
PASYWA RAZEM	2.329.682	2.182.609

Załącznik 2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 r. (w tys. EUR)

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 <i>(niebadane)</i>	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 <i>(niebadane)</i>
Przychody z tytułu wynajmu	53.360	43.465	27.380	21.393
Przychody z tytułu usług	19.202	14.516	9.327	6.800
Przychody z tytułu sprzedaży domów i gruntów	4.578	442	963	-
Koszty usług	(18.521)	(15.052)	(9.514)	(7.106)
Koszty sprzedaży domów i gruntów	(3.868)	(379)	(889)	-
Zysk brutto z działalności operacyjnej	54.751	42.992	27.267	21.087
Koszty sprzedaży	(1.195)	(964)	(720)	(511)
Koszty administracyjne	(4.099)	(7.654)	(2.701)	(5.012)
Zysk/(Strata) z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	23.368	51.094	10.834	26.670
Pozostałe przychody	407	864	244	518
Pozostałe koszty	(2.757)	(1.351)	(1.377)	(899)
Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych	70.475	84.981	33.547	41.853
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto	294	(4.158)	188	(406)
Przychody finansowe	158	92	85	40
Koszty finansowe	(14.311)	(13.013)	(7.150)	(6.471)
Udział w stracie jednostek stowarzyszonych oraz jednostek współzależnych	-	184	-	-
Zysk przed opodatkowaniem	56.616	68.086	26.670	35.016
Podatek dochodowy	(10.544)	(8.487)	(4.907)	(7.512)
Zysk za okres	46.072	59.599	21.763	27.504
Przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	45.591	59.634	21.533	27.454
Akcjonariuszom niekontrolującym	481	(35)	230	50
Zysk na jedną akcję (w EUR)	0,10	0,13	0,05	0,06

Załącznik 3 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 r. (w tys. EUR)

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 <i>(niebadane)</i>	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 <i>(niebadane)</i>
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Zysk przed opodatkowaniem	56.616	68.086
Korekty o pozycje:		
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów/ utraty wartości aktywów	(23.368)	(51.094)
Udział w stracie (zysku) jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	(184)
Zysk ze sprzedaży aktywów	-	-
Strata / (zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	(294)	4.158
Przychody finansowe	(158)	(92)
Koszty finansowe	14.311	13.013
Koszty z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji	(1.373)	2.215
Amortyzacja	266	216
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	46.000	36.318
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(1.158)	(85)
Zmiana stanu zapasów	3.755	(1.801)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	(1.567)	2.947
Zmiana depozytów od najemców	(92)	1.439
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(693)	(477)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	46.245	38.341
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(4.623)	(2.101)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	41.622	36.240
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne w budowie	(59.337)	(69.199)
Zmniejszenie stanu krótkoterminowych depozytów	15.515	-
Nabycia udziałów w spółkach zależnych	(37.846)	(12.500)
Nabycia nieruchomości inwestycyjnych i gruntów	-	(10.525)
Zwiększenia na rachunkach powierniczych na rzecz zakupu aktywów	461	(7.444)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	13.613	1.731
Sprzedaż jednostek zależnych	-	37.545
Sprzedaż udziałów jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	1.250
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	1.067	(3.498)
Odsetki otrzymane	40	71
Splata pożyczek udzielonych jednostkom stowarzyszonym i współzależnym	813	812
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(65.674)	(61.757)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:		
Wpływ z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	135.967	106.035
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(82.752)	(48.075)
Wypłata dywidendy	(9.752)	(8.061)
Odsetki zapłacone	(13.525)	(12.440)
Koszty pozyskania kredytów	(1.180)	(1.474)
Pożyczka udzielona udziałowcowi niekontrolującemu	(9.393)	-
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	(1.967)	794
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	17.398	36.779
Różnice kursowe z przeliczenia	(1.812)	1.232
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(8.466)	12.494
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	148.746	149.812
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	140.280	162.306

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 68 najwyższej jakości, nowoczesne, obiekty biurowe i handlowe z łączną powierzchnią całkowitą wynoszącą ponad 1,2 miliona m kw. w całej Europie Środkowo-Wschodniej.

Obecnie GTC jest właścicielem i zarządcą 42 budynków komercyjnych oferujących blisko 700.000 m kw. powierzchni biurowej i handlowej swoim klientom w Polsce, Budapeszcie, Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu i Sofii. Ponadto Grupa realizuje blisko 400.000 m kw. powierzchni handlowej i biurowej w stolicach Europy Środkowo-Wschodniej, z których 85.000 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

Weronika Ukleja

Hill + Knowlton Strategies

M.: +48 601 278 855

e-mail: weronika.ukleja@hkstrategies.com