

## DOSKONAŁE WYNIKI OPERACYJNE I AKUMULACJA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH ZAPEWNIĄĄ DALSZY WZROST

| MARŻA BRUTTO Z WYNAJMU | ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM I KOREKTAMI WARTOŚCI GODZIWEJ | FFO I       | EPRA NAV       |
|------------------------|---------------------------------------------------------|-------------|----------------|
| 30 mln euro            | 18 mln euro                                             | 18 mln euro | 1.192 mld euro |
| +10%                   | +12%                                                    | +16%        | +2%            |

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

- Przychody z czynszu wzrosły o 15% do 131 mln euro (114 mln euro na dzień 31 marca 2018 r.)
- Marża brutto z wynajmu i usług wzrosła o 10% do 30 mln euro (27 mln euro w I kw. 2018 r.)
- FFO I wzrosło o 16% do 18 mln euro (15 mln euro w I kw. 2018 r.), przy FFO na akcję w wysokości 0,04 euro
- Zysk z działalności operacyjnej: wzrost zysku przed opodatkowaniem i korektami wartości godziwej do 18 mln euro (16 mln euro w I kw. 2018 r.)
- Zysk po opodatkowaniu wyniósł 20 mln euro (24 mln w I kw. 2018 r.), przy zysku na akcję w wysokości 0,04 euro
- EPRA NAV wzrosła o 2% do 1.192 mld euro na dzień 31 marca 2019 r. (1.170 mld euro na dzień 31 grudnia 2018 r.), przy EPRA NAV na akcję w wysokości 2,47 euro (10,62 zł).
- Dobre wskaźniki finansowe
  - Wskaźnik zadłużenia netto do wartości nieruchomości (LTV) ukształtował się na poziomie 45% (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.)

ROCZNE PRZYCHODY Z CZYN SZU



FFO I



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

- Wskaźnik wynajęcia wzrósł do 95% (94% na dzień 31 grudnia 2018 r., 93% na dzień 31 marca 2018 r.)
  - Najwyższy poziom od końca 2009 r.
  - 45,6 tys. m kw. nowo wynajętej lub przedłużonej powierzchni (wzrost o 34% względem I kw. 2018 r.).
- Rozpoczęcie budowy 7 nieruchomości biurowych i jednej handlowej (o łącznej powierzchni 113,2 tys. m kw.) w 2018 r., które zostaną ukończone w latach 2019–2020. Kolejny



projekt rozpocznie się w II kw. 2019 r. Po zakończeniu prac i stabilizacji zwiększą roczne przychody z czynszu o prawie 31 mln euro

- Planowane rozpoczęcie budowy kolejnych 6 nieruchomości w latach 2019–2020

„Choć zrealizowaliśmy plan pod względem operacyjnym i finansowym, najbardziej ekscytujące wydarzenia o znacznym wpływie na wyniki osiągnięte przez GTC będą miały miejsce w nadchodzących kwartałach. Otwarcie Ada Mall w Belgradzie jeszcze w tym miesiącu i ukończenie czterech kolejnych budynków biurowych klasy A latem i jesienią przyczynią się do dalszej poprawy wyników” – skomentował prezes Thomas Kurzmann. „Duży popyt na nowoczesne wysokiej klasy powierzchnie biurowe to kluczowy czynnik skłaniający nas do dalszej pracy nad nowymi inwestycjami i przygotowania ich do procesu rozpoczęcia budowy, z myślą o dalszym rozwoju naszej działalności” – dodał Thomas Kurzmann.

## DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA

**Powierzchnia biurowa:  
dobre wyniki najmu**

- Nowe najmy i przedłużenia umów najmu na 32,7 tys. m kw.
  - Wzrost o 17% w stosunku do I kw. 2018 r.
  - Wzrost wskaźnika wynajęcia do 95% (z 93% na dzień 31 grudnia 2018 r.)
  - Dobre wyniki najmu we wszystkich krajach. Największa aktywność odnotowana w Polsce, gdzie wskaźnik wynajęcia wzrósł do 93% (89% w grudniu 2018 r.).
- Ukończenie budowy 45,2 tys. m kw. wysokiej jakości powierzchni w 2019 r.
  - Green Heart w Belgradzie (2 budynki)
  - Advance Business Centre I w Sofii
  - Matrix A w Zagrzebiu
- Ukończenie budowy 33,6 tys. m kw. wysokiej jakości powierzchni w 2020 r.
  - Green Heart w Belgradzie (1 budynek)
  - Advance Business Centre II w Sofii
  - Matrix B w Zagrzebiu
- Zrównoważony rozwój jako kluczowa wartość
  - Certyfikat BREEAM na poziomie „Excellent” dla kompleksu Korona Office Complex
  - Certyfikat BREEAM na poziomie „Excellent” dla kompleksu University Business Park
  - 77% budynków biurowych z zielonymi certyfikatami
  - 12% budynków biurowych w trakcie certyfikacji

**Powierzchnia handlowa: doskonałe  
wyniki działalności  
operacyjnej**

- Wynajęto 12,9 tys. m kw. powierzchni
  - Głównie w wyniku wynajęcia Ada Mall gdzie poziom najmu sięgnął 93% na dzień 31 marca 2019 r. (obecnie poziom najmu sięga 97%)
- Doskonałe wyniki działalności operacyjnej
  - Galeria Jurajska:** Liczba osób odwiedzających obiekt w I kw. 2019 r. wzrosła o 2,7% względem I kw. 2018 r., mimo zakazu handlu w większą liczbę niedziel (zakaz handlu w niedzielę został wprowadzony w marcu 2018 r.)
  - Galeria Północna:** wzrost obrotów w I kw. 2019 r. o 31% w porównaniu

- z I 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
- **Dobra pozycja na rynkach**
  - Wskaźnik wynajęcia na poziomie 95%
- **Ukończenie budowy 34,4 tys. m kw. wysokiej jakości powierzchni w 2019 roku**
  - Otwarcie Ada Mall w Belgradzie 24 maja 2019 r.

## WYNIKI FINANSOWE

### Przychody z najmu i usług

- **Wzrost do 39 mln euro** z 36 mln euro w I kw. 2018 r.  
Wzrost jest związany przede wszystkim ze wzrostem przychodów z wynajmu w wyniku ukończenia i wynajęcia GTC White House, zakupu Mall of Sofia oraz ukończenia modernizacji i wynajęcia pierwszych dwóch budynków inwestycji Green Heart.

### Marża brutto na działalności operacyjnej

- **Wzrost do 30 mln euro** z 27 mln euro w I kw. 2018 r.  
Wzrost wynika przede wszystkim z ukończenia inwestycji i zakupu nieruchomości.

### Zysk netto z aktualizacji wartości aktywów

- **Wyniósł 7 mln euro** wobec 13 mln euro w I kw. 2018 r.  
Wynikał głównie z rozpoznania zysku z aktualizacji wartości projektów w budowie: Ada Mall, Green Heart, Advance Business Center I i II, Matrix A oraz Neptune Office Center.

### Koszty finansowe

- **Średnie oprocentowanie** spadło do **2,6%** dzięki refinansowaniu kredytów oraz strategii hedgingowej. **Koszty finansowe** wzrosły do **8 mln euro** w wyniku przyjęcia standardu MSSF 16 i wzrostu średniego salda zadłużenia.

### Opodatkowanie

- **Podatek wyniósł 4 mln euro** wobec 6 mln euro w I kw. 2018 r.  
Na podatek składa się 1,2 mln euro bieżących zobowiązań podatkowych oraz 2,3 mln euro podatku odroczonego.

### Zysk netto

- **Odnotowano wzrost zysku przed opodatkowaniem i korektami wartości godziwej o 12% do 18 mln euro**, co jest odzwierciedleniem dobrych wyników działalności operacyjnej. **Zysk netto wyniósł 20 mln euro.**

### Fundusze z działalności operacyjnej (FFO I)

- **18 mln euro** w porównaniu z 15 mln euro w I kw. 2018 r., przy FFO I na akcję w wysokości 0,04 euro

### GAV

- **2.244 mld euro na dzień 31 marca 2019 r.** (2.208 mld 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 2% do 2,47 euro** z 2,42 euro na dzień 31 grudnia 2018 r.  
**EPRA NAV** wzrosła do **1.192 mld euro** w porównaniu z 1.070 mld euro na dzień 31 grudnia 2018 r.

**Zadłużenie w bankach i obligacje**

- 1.165 mld euro wobec 1.112 mld euro na dzień 31 grudnia 2018 r.
- Średnia zapadalność długu wyniosła 4,0 lata, a średnia ważona stopa procentowa wyniosła 2,6% w skali roku.
- Wskaźnik zadłużenia netto do wartości nieruchomości (LTV) na poziomie 45% (45% na dzień 31 grudnia 2018 r.).
- Wskaźnik pokrycia odsetek (interest coverage) wyniósł 4,4x (3,5x na dzień 31 grudnia 2018 r.).

**Środki pieniężne**

- Saldo środków pieniężnych wyniosło 94 mln euro na dzień 31 marca 2019 r.

|                                                       | 31 marca 2019<br>(niebadane) | 31 grudnia 2018<br>(badane) |
|-------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| <b>AKTYWA</b>                                         |                              |                             |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                  |                              |                             |
| Nieruchomości inwestycyjne                            | 2.156.787                    | 2.113.068                   |
| Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową         | 13.907                       | 12.698                      |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                | 7.745                        | 6.712                       |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego       | 77                           | 52                          |
| Pozostałe aktywa trwałe                               | 125                          | 129                         |
|                                                       | <b>2.178.641</b>             | <b>2.132.659</b>            |
| Udzielone pożyczki udziałowcowi niekontrolującemu     | 10.348                       | 10.282                      |
| <b>Aktywa trwałe razem</b>                            | <b>2.188.989</b>             | <b>2.142.941</b>            |
| <b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>               | <b>112.862</b>               | <b>76.196</b>               |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                |                              |                             |
| Należności                                            | 5.802                        | 4.449                       |
| Należności związane z wywłaszczeniem ziemi            | -                            | 4.917                       |
| Naliczone przychody                                   | 754                          | 1.066                       |
| Należności z tytułu podatku VAT                       | 5.016                        | 5.156                       |
| Należności z tytułu podatku dochodowego               | 1.148                        | 1.233                       |
| Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów | 3.223                        | 1.401                       |
| Depozyty krótkoterminowe                              | 66.907                       | 39.109                      |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                    | 94.216                       | 80.456                      |
|                                                       | <b>177.066</b>               | <b>137.787</b>              |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>                                   | <b>2.478.917</b>             | <b>2.356.924</b>            |

|                                                                         | 31 marca 2019<br>(niebadane) | 31 grudnia 2018<br>(badane) |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| <b>PASYWA</b>                                                           |                              |                             |
| <b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b> |                              |                             |
| Kapitał podstawowy                                                      | 10.960                       | 10.960                      |
| Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej                 | 546.711                      | 546.711                     |
| Kapitał zapasowy                                                        | (36.054)                     | (36.054)                    |
| Efekt wyceny transakcji zabezpieczających                               | (5.516)                      | (4.542)                     |
| Różnice kursowe z przeliczenia                                          | 1.791                        | 1.680                       |
| Zyski zatrzymane                                                        | 516.579                      | 496.996                     |
|                                                                         | <b>1.034.471</b>             | <b>1.015.751</b>            |
| Udziały niekontrolujące                                                 | 4.782                        | 5.044                       |
| <b>Kapitał własny razem</b>                                             | <b>1.039.253</b>             | <b>1.020.795</b>            |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                      |                              |                             |
| Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji                 | 957.885                      | 993.453                     |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                                          | 45.038                       | -                           |
| Depozyty od najemców                                                    | 11.427                       | 10.375                      |
| Inne zobowiązania długoterminowe                                        | 3.034                        | 3.045                       |
| Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych                 | 5.923                        | 4.533                       |
| Instrumenty pochodne                                                    | 4.979                        | 3.736                       |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                        | 141.183                      | 139.120                     |
|                                                                         | <b>1.169.469</b>             | <b>1.154.262</b>            |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                     |                              |                             |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy   | 52.782                       | 50.499                      |
| Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji                | 210.753                      | 121.894                     |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                                          | 165                          | -                           |
| Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków                     | 1.580                        | 1.636                       |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego                               | 718                          | 1.114                       |
| Instrumenty pochodne                                                    | 1.756                        | 1.887                       |
| Otrzymane zaliczki                                                      | 2.441                        | 4.837                       |
|                                                                         | <b>270.195</b>               | <b>181.867</b>              |
| <b>PASYWA RAZEM</b>                                                     | <b>2.478.917</b>             | <b>2.356.924</b>            |

|                                                                                                                   | Okres trzech<br>miesięcy<br>zakończony<br>31 marca 2019<br>(niebadane) | Okres trzech<br>miesięcy<br>zakończony<br>31 marca 2018<br>(niebadane) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Przychody z tytułu wynajmu                                                                                        | 29.274                                                                 | 25.980                                                                 |
| Przychody z tytułu usług                                                                                          | 10.186                                                                 | 9.875                                                                  |
| Przychody z tytułu sprzedaży domów i gruntów                                                                      | -                                                                      | 3.615                                                                  |
| Koszty usług                                                                                                      | (9.909)                                                                | (9.007)                                                                |
| Koszty sprzedaży domów i gruntów                                                                                  | -                                                                      | (2.979)                                                                |
| <b>Zysk brutto z działalności operacyjnej</b>                                                                     | <b>29.551</b>                                                          | <b>27.484</b>                                                          |
| Koszty sprzedaży                                                                                                  | (368)                                                                  | (475)                                                                  |
| Koszty administracyjne                                                                                            | (4.523)                                                                | (1.398)                                                                |
| Zysk/(Strata) z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów                                            | 6.719                                                                  | 12.534                                                                 |
| Pozostałe przychody                                                                                               | 283                                                                    | 163                                                                    |
| Pozostałe koszty                                                                                                  | (391)                                                                  | (1.380)                                                                |
| <b>Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych</b> | <b>31.271</b>                                                          | <b>36.928</b>                                                          |
| Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto                                                                    | (79)                                                                   | 106                                                                    |
| Przychody finansowe                                                                                               | 82                                                                     | 73                                                                     |
| Koszty finansowe                                                                                                  | (7.986)                                                                | (7.161)                                                                |
| <b>Zysk przed opodatkowaniem</b>                                                                                  | <b>23.288</b>                                                          | <b>29.946</b>                                                          |
| Podatek dochodowy                                                                                                 | (3.539)                                                                | (5.637)                                                                |
| <b>Zysk za okres</b>                                                                                              | <b>19.749</b>                                                          | <b>24.309</b>                                                          |
| <b>Przypadający:</b>                                                                                              |                                                                        |                                                                        |
| Akcjonariuszom jednostki dominującej                                                                              | 19.583                                                                 | 24.058                                                                 |
| Akcjonariuszom niekontrolującym                                                                                   | 166                                                                    | 251                                                                    |
| Zysk na jedną akcję (w euro)                                                                                      | 0,04                                                                   | 0,05                                                                   |

|                                                                                                  | Okres trzech<br>miesięcy<br>zakończony<br>31 marca 2019<br>(niebadane) | Okres trzech<br>miesięcy<br>zakończony<br>31 marca 2018<br>(niebadane) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:</b>                                 |                                                                        |                                                                        |
| Zysk przed opodatkowaniem                                                                        | 23.288                                                                 | 29.946                                                                 |
| <b>Korekty o pozycje:</b>                                                                        |                                                                        |                                                                        |
| Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów/ utraty wartości aktywów                           | (6.719)                                                                | (12.534)                                                               |
| Strata / (zysk) z tytułu różnic kursowych, netto                                                 | 79                                                                     | (106)                                                                  |
| Przychody finansowe                                                                              | (82)                                                                   | (73)                                                                   |
| Koszty finansowe                                                                                 | 7.986                                                                  | 7.161                                                                  |
| Koszty z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji                               | 1.390                                                                  | (1.360)                                                                |
| Amortyzacja                                                                                      | 131                                                                    | 140                                                                    |
| <b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego</b>            | <b>26.073</b>                                                          | <b>23.174</b>                                                          |
| Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych | (2.141)                                                                | (2.746)                                                                |
| Zmiana stanu zapasów                                                                             | -                                                                      | 2.885                                                                  |
| Zmiana stanu zaliczek otrzymanych                                                                | 1.170                                                                  | (1.926)                                                                |
| Zmiana depozytów od najemców                                                                     | 1.052                                                                  | 34                                                                     |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań    | 100                                                                    | 1.599                                                                  |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>                                  | <b>26.254</b>                                                          | <b>23.020</b>                                                          |
| Podatek dochodowy zapłacony w okresie                                                            | (1.646)                                                                | (1.814)                                                                |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>                                         | <b>24.608</b>                                                          | <b>21.206</b>                                                          |
| <b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:</b>                               |                                                                        |                                                                        |
| Wydatki na nieruchomości inwestycyjne w budowie                                                  | (31.456)                                                               | (32.717)                                                               |
| Zmniejszenie stanu depozytów krótkoterminowych                                                   | -                                                                      | 10.368                                                                 |
| Zwiększenia na rachunkach powierniczych na rzecz zakupu aktywów                                  | -                                                                      | (578)                                                                  |
| Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych                                                            | -                                                                      | 9.266                                                                  |
| Otrzymane wpływy z wyłączenia                                                                    | 4.917                                                                  | -                                                                      |
| VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych                                     | 140                                                                    | 592                                                                    |
| Odsetki otrzymane                                                                                | 16                                                                     | 17                                                                     |
| Splata pożyczek udzielonych jednostkom stowarzyszonym i współzależnym                            | -                                                                      | 406                                                                    |
| <b>Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności inwestycyjnej</b>                      | <b>(26.383)</b>                                                        | <b>(12.646)</b>                                                        |
| <b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:</b>                                  |                                                                        |                                                                        |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych                                | 103.970                                                                | 81.371                                                                 |
| Splata pożyczek i kredytów długoterminowych                                                      | (51.360)                                                               | (37.485)                                                               |
| Splata zobowiązania z tytułu leasingu                                                            | (1.730)                                                                | -                                                                      |
| Odsetki zapłacone                                                                                | (6.740)                                                                | (6.385)                                                                |
| Koszty pozyskania kredytów                                                                       | (611)                                                                  | (892)                                                                  |
| Wypłata dywidendy udziałowcowi niekontrolującemu                                                 | (428)                                                                  | -                                                                      |
| Pożyczka udzielona udziałowcowi niekontrolującemu                                                | -                                                                      | (9.393)                                                                |
| Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych                                                         | (27.798)                                                               | (1.250)                                                                |
| <b>Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej</b>                         | <b>15.303</b>                                                          | <b>25.966</b>                                                          |
| <b>Różnice kursowe z przeliczenia, netto</b>                                                     | <b>232</b>                                                             | <b>(137)</b>                                                           |
| <b>Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>             | <b>13.760</b>                                                          | <b>34.389</b>                                                          |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku</b>                                       | <b>80.456</b>                                                          | <b>148.746</b>                                                         |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>                                       | <b>94.216</b>                                                          | <b>183.135</b>                                                         |

## 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 69 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 44 budynków komercyjnych oferujących ponad 709.500 m kw. powierzchni biurowej i handlowej w Polsce, Budapeszcie, Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu i Sofii. Ponadto Grupa realizuje 406.800 m kw. powierzchni handlowej i biurowej w stolicach Europy Środkowo-Wschodniej, z których ponad 107.300 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)