

DOBRE WYNIKI MIMO WPŁYWU SKUTKÓW PANDEMII COVID-19

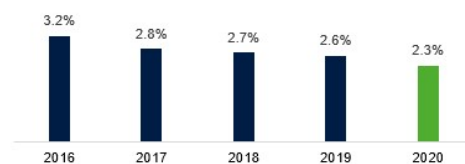
MARŻA BRUTTO Z WYNAJMU	ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM I KOREKTAMI WARTOŚCI GODZIWEJ	FFO I	EPRA NAV
119 mln euro	66 mln euro	66 mln euro	1.112 mln euro

KLUCZOWE DANE ZA 2020 R.

- **Marża brutto z wynajmu** wyniosła 119 mln euro (128 mln euro w 2019 r.), mimo negatywnego wpływu COVID-19 w wysokości 15 mln euro
- Zysk z działalności operacyjnej: 66 mln euro **zysku przed opodatkowaniem i korektami wartości godziwej** (73 mln euro w 2019 r.)
- Wysokie **FFO** w kwocie 66 mln euro (70 mln euro w 2019 r.), przy FFO na akcję w wysokości 0,14 euro
- **EPRA NAV** wyniosła 1.112 mln euro na dzień 31 grudnia 2020 r., przy EPRA NAV na akcję w wysokości 2,29 euro (10,57 zł)
- Dobre wskaźniki finansowe
 - **Wskaźnik zadłużenia netto do wartości nieruchomości (LTV)** na poziomie 45% (44% na dzień 31 grudnia 2019 r.)
 - **Średnia ważona stopa procentowa (WAIR)** na historycznie niskim poziomie 2,3% (2,6% na dzień 31 grudnia 2019 r.)
- Wysoka płynność przy **środkach pieniężnych i ich ekwiwalentach** w wysokości 272 mln euro na dzień 31 grudnia 2020 r.
- **Rating inwestycyjny BBB-** przyznany przez agencję Scope Rating
- **Emisja zielonych obligacji** na kwotę **110 mln euro w grudniu 2020 r.** (nadszyskrypcja o 33%), a następnie emisja obligacji na kwotę **54 mln euro w marcu 2021 r.** (nadszyskrypcja o 25%)

LTV

50% POZOSTAJE NASZYM DŁUGOTERMINOWYM CELEM


ŚREDNI KOSZT ZADŁUŻENIA


AKTUALIZACJA PORTFOLIO (2020 R.)

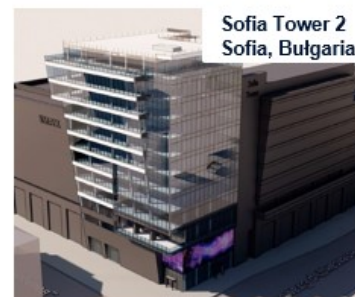
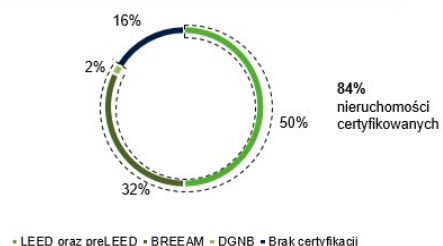
• POWIERZCHNIA BIUROWA: SPOWOLNIENIE AKTYWNOŚCI ZE WZGLĘDU NA COVID-19

- W 2020 r. wynajęto 70 tys. m kw., mimo spadku najmu spowodowanego pandemią:
 - Rozszerzenie i przedłużenie najmu Barry Callebaut w UBP B w Łodzi (6 tys. m kw.)
 - Rozszerzenie i przedłużenie najmu Takeda w Sterlinga w Łodzi (5,6 tys. m kw.)
 - Przedłużenie najmu EoN w City Gate w Bukareszcie (4,2 tys m kw.)
 - Wybór Advance Business Center w Sofii przez CommerzBank (3,5 tys. m kw.)
 - Podpisanie umowy przednajmu z Generali w Matrix B w Zagrzebiu (2,5 tys. m kw.)
- Wskaźnik wynajęcia utrzymał się na wysokim poziomie 90% na dzień 31 września 2020 r. (95% w grudniu 2019 r.), mimo ukończenia inwestycji o poziomie wynajęcia poniżej średniej Grupy
- Ukończenie 3 budynków biurowych:
 - Green Heart N3 w Belgradzie (5,4 tys. m kw.)
 - Matrix B w Zagrzebiu (10,7 tys. m kw.)
 - ABC 2 w Sofii (17,8 tys. m kw.)
- Nabycie działki w Budapeszcie pod przyszłą inwestycję
- Rozpoczęcie budowy Sofia Tower (8,3 tys. m kw.)
- Rozpoczęcie modernizacji Center Point 1 i 2

• POWIERZCHNIA HANDLOWA: SZYBKIE I SKUTECZNE DZIAŁANIA W CELU OGRANICZENIA NEGATYWNYCH SKUTKÓW

- Renegocjacje umów z najemcami powierzchni handlowej
- Spadek marży brutto o 15 mln euro w 2020 r. z powodu lockdownu związanego z COVID-19 i rozwiązań wspierających najemców
- Tymczasowe ulgi w zamian za przedłużenia umów najmu pozwoliły utrzymać wskaźnik WALT na poziomie 3,6 lat na dzień 31 grudnia 2020 r. (4,0 lat na 31 grudnia 2019 r.)
- Wskaźnik wynajęcia utrzymał się na wysokim poziomie 95%
- Dobre wyniki w zakresie poboru czynszu: opłacono 97% czynszów na podstawie faktur za najem powierzchni handlowej w 2020 r.
- Warunki kredytowania zostały złagodzone lub zrezygnowano z ich egzekwowania

ZIELONE CERTYFIKATY



„Od kilku lat, w tym również w 2020 roku, nieustannie powiększamy portfel naszych nieruchomości poprzez rozwój i przemyślane przejęcia. Zaostrzyliśmy politykę finansową i wzmocniliśmy płynność. Nasze zespoły zarządzające aktywami zapewniały najemcom doskonałą obsługę, utrzymując wysoki poziom wynajęcia. Zwiększyliśmy nasze zaangażowanie w obszarze ESG, wyemitowaliśmy zielone obligacje, a także działamy na rzecz lokalnych społeczności. Jesteśmy dumni z kroków, które przygotowały nas na trudne do przewidzenia wyzwania związane z wybuchem pandemii COVID-19 w 2020 roku” – powiedział Yovav Carmi, Prezes Zarządu GTC.

„Na koniec 2020 roku nasz portfel nieruchomości osiągnął wartość 2,1 mld euro, a łączne przychody 160 mln euro. EPRA NAV, czyli wartość aktywów netto Grupy wynosi obecnie 1,1 mld euro, co jest odzwierciedleniem wysokiej jakości naszego portfela i niskiej dźwigni finansowej, przy współczynniku LTV w wysokości 45% na koniec roku. GTC wykazuje rekordowo niski koszt zadłużenia w wysokości 2,3% i wysoki wskaźnik pokrycia odsetek netto na poziomie 3,7x. Wskaźnik wynajęcia w całym portfelu utrzymał się na stabilnym poziomie 91%. A wszystko to pomimo bardzo niesprzyjających warunków prowadzenia działalności” – dodał Yovav Carmi, Prezes Zarządu GTC.

„GTC pozostawało aktywne na rynkach kapitałowych w 2020 roku, emitując niezabezpieczone obligacje uprzywilejowane na kwotę około 110 mln euro, które zapewnią dodatkową elastyczność, a także posłużą do spłaty zadłużenia oraz sfinansowania nowych inwestycji i zakupów. Wyemitowaliśmy również zielone obligacje, potwierdzając po raz kolejny nasze zaangażowanie w zrównoważony rozwój i innowacyjność w obszarze finansów. Silną pozycję rynkową Grupy potwierdził również rating inwestycyjny BBB- przyznany przez agencję Scope Ratings. Łączna dostępna płynność Grupy na koniec 2020 roku wyniosła 272 mln euro. Dzięki temu GTC jest finansowo przygotowane na wszelkie okazje i niepewności, które mogą się pojawić” – skomentował Ariel Ferstman, CFO i członek Zarządu GTC.

WYNIKI FINANSOWE

Przychody z wynajmu i usług

- **Spadek o 10 mln euro do 160 mln euro z 170 mln euro w 2019 r.**

Wynika głównie ze spadku przychodów z najmu w związku z przyznanymi przez rządy ulgami w czynszach na okres zamknięcia centrów handlowych oraz ulgami i obniżkami udzielonymi przez Grupę najemcom powierzchni handlowej w związku z wybuchem pandemii COVID-19 (15 mln euro). Na wynik miał też wpływ spadek przychodów z najmu po sprzedaży GTC White House w III kw. 2019 r., Neptune Office Center w IV kw. 2019 r. oraz Spiral w IV kw. 2020 (4 mln euro). Spadek został częściowo skompensowany wzrostem przychodów z najmu w związku z ukończeniem Ada Mall, Green Heart, ABC I i Matrix A (9 mln euro).

Marża brutto na działalności operacyjnej

- **Spadek o 9 mln euro do 119 mln euro z 128 mln euro w 2019 r.**

Odzwierciedla utratę przychodów z wynajmu i usług we wszystkich naszych galeriach handlowych w związku z wybuchem pandemii COVID-19, co zostało częściowo skompensowane ukończeniem projektów inwestycyjnych pomniejszych o sprzedaż nieruchomości.

Koszty administracyjne

- **Koszty administracyjne (bez uwzględnienia kosztów programu motywacyjnego) spadły o 5 mln euro do 12 mln euro z 17 mln euro w 2019 r.**

W kosztach administracyjnych za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. ujęto jednorazowy koszt związany z realizacją akcji fantomowych (6 mln euro). Wycena rynkowa programu motywacyjnego pozwoliła na rozpoznanie przychodów z tytułu płatności w formie akcji własnych w wysokości 0,5 mln euro w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r., w porównaniu do przychodów w wysokości 3 mln euro w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r. Powyższe działania spowodowały spadek łącznych kosztów administracyjnych do 12 mln euro w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. z 14 mln euro w roku poprzednim.

Strata netto z aktualizacji wartości aktywów	<ul style="list-style-type: none"> Wyniosła 143 mln euro wobec 16 mln euro zysku w 2019 r. Strata netto z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych wynika głównie z wpływu pandemii COVID-19 na działalność Grupy.
Koszty finansowe	<ul style="list-style-type: none"> Średnie oprocentowanie wyniosło 2,3% dzięki refinansowaniu kredytów, emisji obligacji oraz strategii hedgingowej. Koszty finansowe pozostały stabilne na poziomie 35 mln euro.
Opodatkowanie	<ul style="list-style-type: none"> Zysk z podatku wyniósł 5 mln euro w porównaniu do 17 mln euro podatku w 2019 r. Na podatek składa się 9 mln euro bieżących zobowiązań podatkowych oraz 14 mln euro zysku z podatku odroczonego.
Strata netto	<ul style="list-style-type: none"> Zysk przed opodatkowaniem i korektami wartości godziwej wyniósł 66 mln euro, ale strata netto w 2020 r. wyniosła 71 mln euro. Wynika to przede wszystkim z rozpoznania straty z tytułu aktualizacji wyceny/utruty wartości aktywów (143 mln euro), w połączeniu ze spadkiem zysku brutto z działalności operacyjnej w związku z wybuchem pandemii COVID-19 (15 mln euro), częściowo skompensowanego rozpoznaniem zysku z tytułu podatku (5 mln euro).
Fundusze z działalności operacyjnej (FFO I)	<ul style="list-style-type: none"> 66 mln euro w porównaniu z 70 mln euro w 2019 r., przy FFO I na akcję w wysokości 0,14 euro.
GAV	<ul style="list-style-type: none"> 2.100 mln euro na dzień 31 grudnia 2020 r. (2.222 mln euro na dzień 31 grudnia 2019 r.), ze względu na negatywny wpływ pandemii COVID-19 na wartość nieruchomości (143 mln euro), w połączeniu ze sprzedażą biurowca Spiral (w Budapeszcie, na Węgrzech) oraz działek (63 mln euro). Spadek został częściowo skompensowany inwestycjami, głównie w aktywa w budowie: Green Heart, Advance Business Centre II, Matrix B, Pillar i Sofia Tower 2 (68 mln euro) oraz zakupem działki pod przyszłą inwestycję (22 mln euro).
EPRA NAV w przeliczeniu na akcję	<ul style="list-style-type: none"> 2,29 euro względem 2,47 euro na dzień 31 grudnia 2019 r. EPRA NAV wyniosła 1.112 mln euro w porównaniu z 1.200 mln euro na dzień 31 grudnia 2019 r.
Zadłużenie w bankach i obligacje	<ul style="list-style-type: none"> 1.259 mln euro wobec 1.205 mln euro na dzień 31 grudnia 2019 r. Średnia zapadalność długu wyniosła 4,2 lata, a średnia ważona stopa procentowa wyniosła 2,3% w skali roku. Wskaźnik zadłużenia netto do wartości nieruchomości (LTV) na poziomie 45% (44% na dzień 31 grudnia 2019 r.). Wskaźnik pokrycia odsetek (interest coverage) wyniósł 3,7x (4,2x na dzień 31 grudnia 2019 r.)
Środki pieniężne	<ul style="list-style-type: none"> Saldo środków pieniężnych wyniosło 272 mln euro na dzień 31 grudnia 2020 r.

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Nieruchomości inwestycyjne	2.125.128	2.247.030
Grunty przeznaczone pod budowę mieszkaniową	10.094	13.388
Rzeczowe aktywa trwałe	7.785	8.159
Depozyty zablokowane	10.979	11.137
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	616	-
Instrumenty pochodne	-	265
Pozostałe aktywa trwałe	159	109
	2.154.761	2.280.088
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	11.252	10.976
Aktywa trwałe razem	2.166.013	2.291.064
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	1.580	-
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	5.873	10.269
Naliczone przychody	878	2.180
Należności z tytułu podatku VAT	2.343	3.296
Należności z tytułu podatku dochodowego	1.036	1.079
Przedpłaty oraz czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	3.604	2.187
Depozyty zablokowane krótkoterminowe	27.434	33.031
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	271.996	179.636
	313.164	231.678
AKTYWA RAZEM	2.480.757	2.522.742

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
PASYWA		
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		
Kapitał podstawowy	11.007	11.007
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	550.522	550.522
Kapitał zapasowy	(49.489)	(43.098)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	(11.930)	(4.994)
Różnice kursowe z przeliczenia	(2.553)	943
Zyski zatrzymane	460.053	530.242
	957.610	1.044.622
Udziały niekontrolujące	16.538	14.040
Kapitał własny razem	974.148	1.058.662
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	1.067.867	980.872
Depozyty od najemców	10.979	11.137
Inne zobowiązania długoterminowe	2.524	2.648
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych	977	1.446
Zobowiązania z tytułu leasingu	42.891	46.222
Instrumenty pochodne	15.895	2.611
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	133.230	147.232
	1.274.363	1.192.168
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy	27.299	37.290
Depozyty od najemców	1.790	1.605
Krótkoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	193.425	225.350
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	1.551	1.817
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	4.220	1.542
Instrumenty pochodne	3.365	3.739
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu	163	208
Otrzymane zaliczki	433	361
	232.246	271.912
PASYWA RAZEM	2.480.757	2.522.742

	Rok zakończony 31 grudnia 2020	Rok zakończony 31 grudnia 2019
Przychody z tytułu wynajmu	120.652	127.811
Przychody z tytułu usług	39.469	41.951
Koszty usług	(41.527)	(41.876)
Marża brutto z działalności operacyjnej	118.594	127.886
Koszty sprzedaży	(1.307)	(2.017)
Koszty administracyjne	(11.712)	(14.410)
Zysk z aktualizacji aktywów / utrata wartości aktywów	(142.721)	16.190
Pozostałe przychody	776	1.160
Pozostałe koszty	(1.622)	(1.932)
Zysk/(strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	(37.992)	126.877
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto	(2.951)	(437)
Przychody finansowe	331	380
Koszty finansowe	(35.244)	(34.634)
Zysk/(strata) za rok	(75.856)	92.186
Podatek dochodowy	4.995	(16.765)
Zysk/(strata) za rok	(70.861)	75.421
Przypadający/a:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	(70.189)	74.825
Akcjonariuszom niekontrolującym	(672)	596
Zysk na jedną akcję (in EUR)	(0,14)	0,15

	Rok zakończony 31 grudnia 2020	Rok zakończony 31 grudnia 2019
PRZEPIY W ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Zysk/(strata) brutto	(75.856)	92.186
Korekty o pozycje:		
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów/utrata wartości aktywów i nieruchomości mieszkalnych	142.721	(16.190)
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	2.951	437
Przychody finansowe	(331)	(380)
Koszty finansowe	35.244	34.634
Strata/(zysk) dotyczący rezerwy z tytułu płatności w formie akcji własnych	(469)	(3.087)
Amortyzacja	654	660
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	104.914	108.260
(Zwiększenie) / zmniejszenie stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	2.469	(3.364)
Zwiększenie stanu zaliczek otrzymanych	72	(910)
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu depozytów od najemców	27	2.812
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług	(800)	842
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	106.682	107.640
Podatek dochodowy zapłacony w bieżącym okresie	(6.357)	(6.233)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	100.325	101.407
PRZEPIY W ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	(78.528)	(144.688)
Zakup ukończonych aktywów oraz ziemi	(21.468)	-
Zmniejszenie stanu krótkoterminowych depozytów przeznaczonych na inwestycje	5.923	5.579
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	64.569	80.504
Otrzymane wpływy z wywłaszczenia gruntu	-	4.917
Podatek VAT/podatek od zakupu/ sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	953	857
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych	-	42.834
Nabycie udziałów niekontrolujących	(1.802)	-
Odsetki otrzymane	55	115
Środki pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej netto	(30.298)	(9.882)
PRZEPIY W ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:		
Wypłata dywidendy	-	(37.992)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia długoterminowych pożyczek i kredytów oraz emisji obligacji	286.807	292.962
Splata długoterminowych pożyczek i kredytów oraz obligacji	(224.293)	(200.918)
Odsetki zapłacone	(32.068)	(30.430)
Splata zobowiązania z tytułu leasingu	(162)	(1.739)
Koszty pozyskania pożyczek, kredytów oraz obligacji	(1.983)	(2.390)
Wypłata dywidendy akcjonariuszom niekontrolującym	(420)	(429)
Pożyczka udzielona udziałowcowi niekontrolującemu	-	(429)
Zmniejszenie/ (zwiększenie) depozytów krótkoterminowych	(168)	(11.086)
Środki pieniężne netto z / (wykorzystane w) działalności finansowej	27.713	7.549
Różnice kursowe netto	(5.380)	106
Zwiększenie/ (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	92.360	99.180
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	179.636	80.456
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	271.996	179.636

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 76 najwyższej jakości, nowoczesne, obiekty biurowe i handlowe z łączną powierzchnią całkowitą wynoszącą ponad 1,3 miliona m kw. w całej Europie Środkowo-Wschodniej.

Obecnie GTC jest właścicielem i zarządcą 48 budynków komercyjnych oferujących ponad 750 tys. m kw. powierzchni biurowej i handlowej w Polsce, Budapeszcie, Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu i Sofii. Ponadto Grupa realizuje 325 tys. m kw. powierzchni handlowej i biurowej w stolicach Europy Środkowo-Wschodniej, z których 37 tys. m kw. są w trakcie budowy.

Akcje GTC S.A. notowane są na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie, w indeksie mWIG40 oraz na Gieldzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu.

Więcej informacji:

Małgorzata Czaplicka

Globe Trade Centre S.A.

M.: +48 22 166 07 10

e-mail: mczaplicka@gtc.com.pl

Patrycja Mazur

Hill+Knowlton Strategies

M.: +48 798 862 881

e-mail: patrycja.mazur@hkstrategies.com