

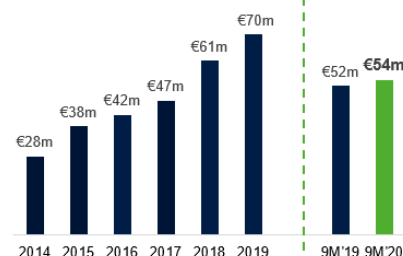
DOBRE WYNIKI MIMO WPŁYWU SKUTKÓW PANDEMII COVID-19

MARŻA BRUTTO Z WYNAJMU	ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM I KOREKTAMI WARTOŚCI GODZIWEJ	FFO I	EPRA NAV
91 mln euro	52 mln euro	54 mln euro	1.174 mln euro

KLUCZOWE DANE ZA III KW. I 9 M-CY 2020 R.

- Rating inwestycyjny BBB- przyznany przez agencję Scope Rating
- Marża brutto z wynajmu wyniosła 32 mln euro w III kw. (33 mln euro w III kw. 2019 r.) i 91 mln euro w okresie 9 m-cy (94 mln euro w 9 m-cach 2019 r.), pomimo negatywnego wpływu COVID-19 w wysokości 2 mln euro w III kw. i 10 mln euro w okresie 9 m-cy
- Zysk z działalności operacyjnej: zysk przed opodatkowaniem i korektą wartości godziwej wzrósł do 21 mln euro w III kw. (15 mln euro w III kw. 2019 r.) i 52 mln euro w okresie 9 m-cy (53 mln euro w 9 m-cach 2019 r.)
- FFO I wzrosło o 5% do 54 mln euro (52 mln euro w 9 m-cach 2019 r.), a FFO na akcję wyniosło 0,11 euro
- EPRA NAV wyniosła 1.174 mln euro na dzień 30 września 2020 r., przy EPRA NAV na akcję w wysokości 2,42 euro (10,95 zł przy kursie 4,5268 EUR/PLN)
- **Dobre wskaźniki finansowe**
 - Wskaźnik zadłużenia netto do wartości nieruchomości (LTV) na poziomie 45% (44% na dzień 31 grudnia 2019 r.)
 - Średnia ważona stopa procentowa na historycznie niskim poziomie 2,5% (2,6% na dzień 31 grudnia 2019 r.)
- **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na poziomie 139 mln euro na dzień 30 września 2020 r.**

FFO

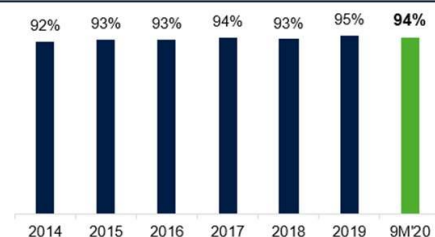


AKTUALIZACJA PORTFOLIO (III KW. I 9 M-CY 2020 R.)

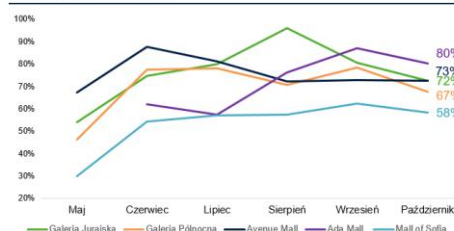
- **POWIERZCHNIA BIUROWA: ODPORNOŚĆ NA SKUTKI COVID-19 UTRZYMUJE SIĘ**
 - Wskaźnik wynajęcia utrzymał się na wysokim poziomie 94% na dzień 30 września 2020 r. (95% w grudniu 2019 r.)

- o Brak problemu najemców z regulowaniem zobowiązań czynszowych
- o Sprzedaż biurowca Spiral w październiku 2020 r.
- o Nowe umowy najmu podpisane w III kw. 2020 r. na łącznie 10 tys. m kw., w tym:
 - Powiększenie powierzchni i przedłużenie najmu Barry Callebaut w UBP B w Łodzi (6 tys. m kw.)
- o Dodatkowo podpisana umowa przednajmu z Generali na 2,5 tys. m kw. powierzchni biurowej w Matrix B w Zagrzebiu
- o Rozpoczęcie budowy Sofia Tower 2
- **POWIERZCHNIA HANDLOWA: STOPNIOWY POWRÓT DO WYNIKÓW SPRZED PANDEMII W III KW. 2020 R. PRZED DRUGĄ FAŁĄ COVID-19 W LISTOPADZIE**
 - o Wskaźnik wynajęcia utrzymał się na wysokim poziomie 93%
 - o Spadek wskaźnika odwiedzalności z 76% we wrześniu 2020 r. do 69% w październiku w związku z wyższą liczbą infekcji
 - o Średnia obrotów najemców we wrześniu na poziomie 87% w porównaniu z ubiegłym rokiem, spadek do 83% w październiku 2020 r. w związku z wyższą liczbą infekcji
 - o Wyższa konwersja i średnia wartość koszyka
 - o Oczekiwany dalszy spadek wyników, ze względu na zamknięcie centrów handlowych w Polsce w okresie 7–27 listopada 2020 r.
 - o Utrata przychodów z czynszu w związku z COVID-19 w wysokości 10 mln euro w okresie 9 m-cy 2020 r.
 - o 92% należności regulowanych terminowo w okresie 9 m-cy 2020 r.
 - o Tymczasowe ulgi w zamian za przedłużenia umów najmu, pozwoliły utrzymać wskaźnik średniej długości trwania umów najmu (WALT) na poziomie 3,7 lat na dzień 30 września 2020 r. (4,0 lat na 31 grudnia 2019 r.)
 - o Najemcy rozwijają sieć sprzedaży: podpisanie umowy najmu w Galerii Północnej dla największego polskiego sklepu Sinsay (2,7 tys. m kw.)

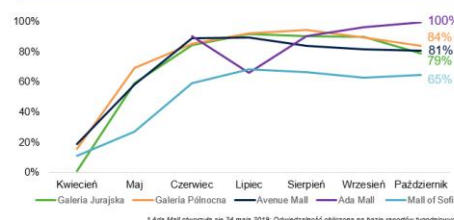
WSKAŹNIK WYNAJMU DLA BIUR



ODWIEDZALNOŚĆ (2020 vs 2019)



OBROTY NAJEMCÓW (2020 vs 2019)



„W trzecim kwartale 2020 roku zauważyliśmy poprawę wyników operacyjnych, która potrwiała do nadejścia drugiej fali pandemii COVID-19. Sektor powierzchni biurowej wykazał się odpornością, natomiast sektor powierzchni handlowej stopniowo powracał do stanu sprzed pandemii, a obroty najemców osiągnęły średnio 87% poziomu z 2019 roku. Utrzymaliśmy wskaźnik wynajęcia na praktycznie niezmiennym poziomie, dzięki skutecznej reakcji naszego zespołu na wyzwania związane z COVID-19. Od strony finansowej inwestycje ukończone w ciągu ostatnich 12 miesięcy pozwoliły nam zrównoważyć spadek przychodów spowodowany pandemią i doprowadziły do wzrostu FFO o 5%, w połączeniu z wysokim odsetkiem regulowanych terminowo należności czynszowych. Rozpoczęliśmy budowę Sofia Tower 2, biurowca klasy A będącego częścią naszego centrum handlowego Mall of Sofia, a w październiku zakończyliśmy sprzedaż Spiral, w oczekiwaniu na możliwości dalszego rozwoju naszego portfela biurowego w regionie. Skuteczność naszych działań i dobrą sytuację Grupy potwierdza rating inwestycyjny BBB- przyznany przez agencję Scope Ratings, który przeprowadziliśmy przygotowując się do emisji zielonych obligacji na rynku węgierskim” – skomentował Yovav Carmi, Prezes Zarządu GTC.

WYNIKI FINANSOWE

Przychody z wynajmu i usług

- **Spadek o 3 mln euro do 122 mln euro z 125 mln euro w okresie 9 m-cy 2019 r.**
Przychody z wynajmu w nowych obiektach Ada Mall, Green Heart, ABC I i Matrix A w wysokości 9 mln euro niemal w pełni skompensowały zmniejszenie przychodów

Marża brutto na działalności operacyjnej	<p>o 10 mln euro z tytułu ulg w czynszach w wyniku restrykcji nałożonych przez rządy podczas okresu zamknięcia centrów handlowych oraz obniżek udzielonych przez Grupę najemcom powierzchni handlowej w związku z wybuchem pandemii COVID-19, w połączeniu ze spadkiem przychodów z wynajmu po sprzedaży GTC White House w III kw. 2019 r. oraz Neptun Office Center w IV kw. 2019 r. o 3 mln euro.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Spadek o 3 mln euro do 91 mln euro z 94 mln euro w okresie 9 m-cy 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 pomniejszonych o sprzedaż nieruchomości.
Koszty administracyjne	<ul style="list-style-type: none"> • Koszty administracyjne (bez uwzględnienia kosztów programu motywacyjnego) spadły o 6 mln euro do 8 mln euro z 15 mln euro w okresie 9 m-cy 2019 r. <p>W kosztach administracyjnych w okresie dziewięciu miesięcy do 30 września 2019 r. ujęto jednorazowy koszt związany z realizacją akcji fantomowych w wysokości 6 mln euro. Wycena rynkowa programu motywacyjnego pozwoliła na rozwiązanie rezerwy w wysokości 1 mln euro w okresie dziewięciu miesięcy do 30 września 2020 r., w porównaniu do rozwiązania rezerwy w wysokości 3 mln euro w okresie dziewięciu miesięcy do 30 września 2019 r. Powyższe działania spowodowały spadek łącznych kosztów administracyjnych o 4 mln euro do 7 mln euro w okresie dziewięciu miesięcy do 30 września 2020 r. z 11 mln euro w okresie dziewięciu miesięcy do 30 września 2019 r.</p>
Strata netto z aktualizacji wartości aktywów	<ul style="list-style-type: none"> • Wyniosła 67 mln euro wobec 22 mln euro zysku w okresie 9 m-cy 2019 r. <p>Strata netto z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych wynika głównie z dewaluacji wszystkich naszych galerii handlowych, związanej z wpływem pandemii COVID-19 na działalność Grupy w segmencie obiektów handlowych. Strata została skompensowana wzrostem wartości biurowca Spiral o 10 mln euro, w związku z podpisanym listem intencyjnym dotyczącym sprzedaży budynku (sprzedaż Spiral nastąpiła w październiku 2020 r.).</p>
Koszty finansowe	<ul style="list-style-type: none"> • Średnie oprocentowanie wyniosło 2,5% dzięki refinansowaniu kredytów oraz strategii hedgingowej. Koszty finansowe pozostały stabilne na poziomie 25 mln euro.
Opodatkowanie	<ul style="list-style-type: none"> • Podatek wyniósł 3 mln euro w porównaniu do 15 mln euro w okresie 9 m-cy 2019 r. Na podatek składa się 5 mln euro bieżących zobowiązań podatkowych oraz 2 mln euro zysku z tytułu podatku odroczonego.
Strata netto	<ul style="list-style-type: none"> • Zysk przed opodatkowaniem i korektami wartości godziwej wyniósł 52 mln euro. Strata netto wyniosła 17 mln euro w okresie 9 m-cy 2020 roku. Wynika to przede wszystkim z rozpoznania straty z tytułu aktualizacji wyceny/utruty wartości aktywów w wysokości 67 mln euro (wobec zysku netto z aktualizacji wyceny/utruty wartości aktywów w wysokości 22 mln euro w 2019 roku), w połączeniu z wyższą o 4 mln euro stratą na różnicach kursowych, spadkiem marży brutto na działalności operacyjnej w związku z wybuchem pandemii COVID-19 oraz rozpoznaniem podatku w wysokości 3 mln euro.
Fundusze z działalności operacyjnej (FFO I)	<ul style="list-style-type: none"> • 54 mln euro w porównaniu z 52 mln euro w okresie 9 m-cy 2019 r., przy FFO I na akcję w wysokości 0,11 euro.

GAV

- 2.197 mln euro na dzień 30 września 2020 r. (2.222 mln EUR na dzień 31 grudnia 2019 r.), ze względu na wpływ pandemii COVID-19 na działalność Spółki w segmencie obiektów handlowych, który doprowadził do spadku wartości nieruchomości o 65 mln euro. Ponadto przeklasyfikowaliśmy biurowiec Spiral (Budapeszt, Węgry) o łącznej wartości 61 mln euro do aktyw przeznaczonych do sprzedaży, w związku z ofertą sprzedaży nieruchomości (Spiral został sprzedany w październiku 2020 r.). Spadek został częściowo skompensowany inwestycjami w wysokości 48 mln euro, głównie w aktywa w budowie: Green Heart, Advance Business Center II, Matrix B i Pillar.

EPRA NAV w przeliczeniu na akcję

- **2,42 euro** względem 2,47 euro na dzień 31 grudnia 2019 r.
EPRA NAV wyniosła **1.174 mln euro** w porównaniu z 1.200 mln euro na dzień 31 grudnia 2019 r.

Zadłużenie w bankach i obligacje

- **1.174 mln euro** wobec 1.205 mln euro na dzień 31 grudnia 2019 r.
- **Średnia zapadalność długu wyniosła 4,0 lata, a średnia ważona stopa procentowa wyniosła 2,5% 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 4,0x** (4,2x na dzień 31 grudnia 2019 r.)

Środki pieniężne

- **Saldo środków pieniężnych wyniosło 139 mln euro** na dzień 30 września 2020 r.

Załącznik 1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2020 r.
(w tysiącach EUR)

	30 września 2020 (niebadane)	31 grudnia 2019 (badane)
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Nieruchomości inwestycyjne	2.161.131	2.247.030
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	10.104	13.388
Rzeczowe aktywa trwałe	7.845	8.159
Depozyty zablokowane	12.680	11.137
Instrumenty pochodne	-	265
Pozostałe aktywa trwałe	115	109
	2.191.875	2.280.088
Udzielone pożyczki udziałowcowi niekontrolującemu	11.183	10.976
Aktywa trwałe razem	2.203.058	2.291.064
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	63.541	-
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	7.823	10.269
Naliczone przychody	1.317	2.180
Należności z tytułu podatku VAT	1.886	3.296
Należności z tytułu podatku dochodowego	850	1.079
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	5.023	2.187
Depozyty zablokowane krótkoterminowe	27.086	33.031
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	139.078	179.636
	183.063	231.678
AKTYWA RAZEM	2.449.662	2.522.742

Załącznik 1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2020 r.
(w tysiącach EUR) (cd.)

	30 września 2020 (niebadane)	31 grudnia 2019 (badane)
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	(7.290)	(4.994)
Różnice kursowe z przeliczenia	(3.114)	943
Zyski zatrzymane	513.856	530.242
	1.015.492	1.044.622
Udziały niekontrolujące	17.511	14.040
Kapitał własny razem	1.033.003	1.058.662
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	1.025.796	980.872
Depozyty od najemców	12.680	11.137
Inne zobowiązania długoterminowe	2.578	2.648
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych	387	1.446
Zobowiązania z tytułu leasingu	43.702	46.222
Instrumenty pochodne	9.082	2.611
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	145.189	147.232
	1.239.414	1.192.168
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy	19.901	37.290
Depozyty od najemców	28	1.605
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	149.918	225.350
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	2.247	1.817
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1.090	1.542
Instrumenty pochodne	2.729	3.739
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu	187	208
Otrzymane zaliczki	1.145	361
	177.245	271.912
PASYWA RAZEM	2.449.662	2.522.742

Załącznik 2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 r.
(w tysiącach EUR)

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2020 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2020 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2019 (niebadane)
Przychody z tytułu wynajmu	91.697	93.866	32.659	32.903
Przychody z tytułu usług	29.877	30.763	10.225	10.444
Koszty usług	(30.591)	(30.861)	(10.536)	(10.690)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	90.983	93.768	32.348	32.657
Koszty sprzedaży	(1.002)	(1.098)	(295)	(363)
Koszty administracyjne	(7.183)	(11.209)	(2.629)	(2.442)
Zysk/(Strata) z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	(66.915)	21.784	917	5.302
Pozostałe przychody	769	934	714	647
Pozostałe koszty	(1.101)	(837)	(552)	(252)
Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych	15.551	103.342	30.503	35.549
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto	(4.109)	(275)	(873)	154
Przychody finansowe	252	282	79	101
Koszty finansowe	(25.331)	(25.309)	(8.280)	(9.073)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	(13.637)	78.040	21.429	26.731
Podatek dochodowy	(2.868)	(15.132)	(4.110)	(6.670)
Zysk/(strata) za okres	(16.505)	62.908	17.319	20.061
Przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	(16.386)	62.575	17.233	19.893
Akcjonariuszom niekontrolującym	(119)	333	86	168
Zysk na jedną akcję (w EUR)	(0,03)	0,13	0,04	0,04

Załącznik 3 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 r.
(w tysiącach EUR)

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2020 <u>(niebadane)</u>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 <u>(niebadane)</u>
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Zysk przed opodatkowaniem	(13.637)	78.040
Korekty o pozycje:		
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów/ utraty wartości aktywów	66.915	(21.784)
Strata / (zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	4.109	275
Przychody finansowe	(252)	(282)
Koszty finansowe	25.331	25.310
Koszty z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji	(1.059)	(3.389)
Amortyzacja	478	496
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	81.885	78.666
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(454)	(3.120)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	784	(35)
Zmiana depozytów od najemców	(34)	2.277
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(1.640)	289
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	80.541	78.077
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(5.021)	(4.775)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	75.520	73.302
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne w budowie	(64.658)	(111.696)
Zmniejszenie stanu krótkoterminowych depozytów	5.777	3.001
Otrzymane wpływy z wywłaszczenia	-	4.917
Nabycie udziałów niekontrolujących	(1.802)	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	500	72.659
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	1.410	19.169
Odsetki otrzymane	45	84
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(58.728)	(11.866)

Załącznik 3 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 r.
(w tysiącach EUR) (cd.)

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2020 <u>(niebadane)</u>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 <u>(niebadane)</u>
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	157.248	172.641
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(183.729)	(87.804)
Splata zobowiązania z tytułu leasingu	(156)	(1.682)
Wypłata dywidendy	-	(37.992)
Wypłata dywidendy udziałowcowi niekontrolującemu	-	(429)
Odsetki zapłacone	(22.582)	(21.774)
Koszty pozyskania kredytów	(954)	(1.269)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	(1.375)	(11.458)
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	(51.548)	10.233
Różnice kursowe z przeliczenia	(5.802)	(409)
Net Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(40.558)	71.260
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	179.636	80.456
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	139.078	151.716

O GTC

Grupa GTC jest wiodącym deweloperem i inwestorem w sektorze nieruchomości, koncentrującym swoje działania na rynku polskim oraz stolicach Europy Środkowo-Wschodniej. Od powstania w 1994 r. Grupa zrealizowała 74 najwyższej jakości, nowoczesne, obiekty biurowe i handlowe z łączną powierzchnią całkowitą wynoszącą ponad 1,3 mln m kw. w całej Europie Środkowo-Wschodniej.

Obecnie GTC jest właścicielem i zarządcą 45 budynków komercyjnych oferujących 716 tys. m kw. powierzchni biurowej i handlowej w Polsce, Budapeszcie, Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu i Sofii. Ponadto Grupa realizuje 354 tys. m kw. powierzchni handlowej i biurowej w stolicach Europy Środkowo-Wschodniej, z których 66 tys. m kw. 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.

Więcej informacji:

Małgorzata Czaplicka

Globe Trade Centre S.A.

T.: +48 22 166 07 10

e-mail: mczaplicka@gtc.com.pl

Alicja Lewandowska-Wolińska

Hill + Knowlton Strategies

T.: +48 605 120 399

e-mail: Alicja.Lewandowska@hkstrategies.com