

WZROST NAPĘDZANY ZAKUPEM NIERUCHOMOŚCI

MARŻA BRUTTO Z WYNAJMU	SKORYGOWANY ZYSK EBITDA	FFO I	WSKAŹNIK WYNAJĘCIA
93 mln euro	83 mln euro	51 mln euro	91%
<u>KLUCZOWE DANE ZA 9 MIESIĘCY 2021 R.</u> Marża brutto z wynajmu wyniosła 93 mln euro w okresie 9 m-cy 2021 r. (91 mln euro w okresie 9 m-cy 2020 r.) Skorygowany zysk EBITDA wyniósł 83 mln euro w okresie 9 m-cy 2021 r. (82 mln euro w okresie 9 m-cy 2020 r.) FFO wyniosło 52 mln euro¹ w okresie 9 m-cy 2021 r. (54 mln euro w okresie 9 m-cy 2020 r.), przy FFO na akcję w wysokości 0,11 euro EPRA NAV wyniosła 1.149 mln euro na dzień 30 września 2021 r., przy EPRA NAV na akcję w wysokości 2,37 euro (10,96 zł) Zakup nieruchomości generujących dochód i działek inwestycyjnych w wysokości 339 mln euro Wskaźnik wynajęcia na poziomie 91% na 30 września 2021 r. (91% na dzień 31 grudnia 2020 r.)		<u>PRZEJŚCIE Z DŁUGU ZABEZPIECZONEGO NA GŁÓWNIIE FINANSOWANIE NIEZABEZPIECZONE</u> - Zakończono splatę kredytów z emisji zielonych obligacji o wartości 500 mln euro (spłata 9 kredytów na łącznie 452 mln euro) - Udział długu niezabezpieczonego to 50%, a nieruchomości nieobciążonych - 45% (9% na dzień 31 grudnia 2020 r.) Średnia ważona stopa procentowa na historycznie niskim poziomie 2,14%² (2,3% na dzień 31 grudnia 2020 r.) - Wyróżnienie działań w obszarze ESG: - Otrzymaliśmy nagrodę EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Silver Award - Konkurs Raporty Zrównoważonego Rozwoju – nasz raport ESG otrzymał wyróżnienie za najlepszy debiut	

„Dzięki nieruchomościom nabytym w 2021 r. mogliśmy rozpoznać ok. 7 mln euro dodatkowej marży brutto, co z nadwyżką skompensowało negatywny wpływ COVID-19

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA

Powierzchnia biurowa:
nabycie i sprzedaż
obiektów w połączeniu
z wyższą aktywnością
w obszarze wynajmu

- **Zainwestowanie 310 mln euro w 5 biurowców i jeden projekt typu mixed-use na Węgrzech, co zwiększy przychody z czynszu o 19,2 mln euro rocznie**
 - Vaci Green D (Budapeszt)
 - Ericsson Headquarters i evosoft Hungary Headquarters (Budapeszt)
 - V188 (Budapeszt)
 - Centrum handlowo-biurowe Hegyvidék (Budapeszt)
 - Forest Offices (Debreczyn)
- **Nabycie działek w Sofii i Budapeszcie**
- **Sprzedaż biurowców w Serbii za 268 mln euro (powyżej wartości księgowej) zostanie zamknięta w IV kw. 2021 r.**
 - 122,2 tys. m kw. powierzchni biurowej klasy A
 - 11 biurowców
- **Rozpoczęcie budowy GTC X**
 - 16,8 tys. m kw. powierzchni biurowej klasy A, której budowa zostanie ukończona w III kw. 2022 r.
 - Prognozowane przychody z czynszu w wysokości 3,5 mln euro rocznie po stabilizacji
- **Podpisanie najmów na ponad 71 tys. m kw. w okresie 9 m-cy 2021 r. (66,7 tys. m kw. w okresie 9 m-cy 2020 r.)**
 - Przedłużenie najmu Metlife w Duna Tower w Budapeszcie (ok. 1,7 tys. m kw.)
 - Przedłużenie najmu Felio w Duna Tower w Budapeszcie (ok. 850 m kw.)
 - Nowa umowa najmu z BAM w Duna Tower w Budapeszcie (ok. 500 m kw.)
 - Przedłużenie umowy z Fincor Business w Francuska Office Centre w Katowicach (ok. 600 m kw.)
 - Nowa umowa najmu z X-coding IT Studio w Globis Wrocław (ok. 400 m kw.)
- **Wskaźnik wynajęcia na poziomie 90% na 30 września 2021 r. (90% w grudniu 2020 r.)**
- **83% obiektów biurowych z ekologicznymi certyfikatami**

Powierzchnia handlowa:
100% powierzchni
prowadzi działalność
operacyjną, mimo iż
w regionie wprowadzono
obostrzenia związane
z COVID-19

- **100% powierzchni GLA w obiektach handlowych może prowadzić działalność, mimo iż w regionie wprowadzono pewne obostrzenia**
- **Wskaźnik wynajęcia na poziomie 95% na 30 września 2021 r. (95% na dzień 31 grudnia 2020 r.)**
- **Sieci handlowe otwierają nowe placówki w centrach handlowych**
 - 2.152 m kw. dla HalfPrice w Galerii Jurajskiej
 - 324 m kw. dla Barbell Gym w Ada Mall
 - 253 m kw. dla Home&Cook w Avenue Mall
 - 158 m kw. dla Jeordie's w Ada Mall
 - 155 m kw. dla New Balance w Galerii Jurajskiej
 - 126 m kw. dla Teleperformance w Avenue Mall
- **W Avenue Mall i Ada Mall odnotowano**

WYNIKI FINANSOWE

Przychody z wynajmu i usług	Wzrost do 124 mln euro w okresie 9 m-cy 2021 roku w porównaniu do 122 mln euro w okresie 9 m-cy 2020 r. Odnotowano wzrost przychodów z wynajmu i usług o 7,4 mln euro w związku z nabyciem nowych obiektów i ukończeniem budynków Green Heart, Advance Business Center i Matrix. Wzrost został częściowo skompensowany spadkiem przychodów z wynajmu i usług w centrach handlowych w Polsce i Bułgarii o 2,8 mln euro w związku z zamknięciem z powodu COVID-19 oraz spadkiem przychodów z najmu po sprzedaży Spiral w IV kw. 2020 r. o 3 mln euro.
Zysk brutto na działalności operacyjnej	Wzrost do 93 mln euro w okresie 9 m-cy 2021 r. w porównaniu do 91 mln euro w okresie 9 m-cy 2020 r. Głównie w wyniku wzrostu przychodów z wynajmu w wyniku nabycia i ukończenia budowy nowych nieruchomości, częściowo skompensowany utratą przychodów z wynajmu i usług ze względu na sprzedaż biurowca Spiral i zamknięcia naszych centrów handlowych z powodu COVID-19.
Koszty administracyjne	Koszty administracyjne (bez uwzględnienia kosztów programu motywacyjnego) wzrosły do 8,8 mln euro z 8,2 mln euro w okresie 9 m-cy 2020 r. W wyniku wyceny rynkowej programu motywacyjnego rozpoznano koszty z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji własnych w wysokości 0,5 mln euro w okresie 9 m-cy 2021 r., w porównaniu do 1,1 mln euro przychodów w okresie 9 m-cy 2020 r. Łączne koszty administracyjne wzrosły o 2,1 mln euro do 9,3 mln euro w okresie 9 m-cy 2021 r. z 7,2 mln euro w okresie 9 m-cy 2020 r.
Strata netto z aktualizacji wartości aktywów	Wyniosła 2 mln euro w porównaniu do 67 mln straty w okresie 9 m-cy 2020 r. Strata netto z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych wynika głównie z nakładów inwestycyjnych w istniejące nieruchomości, skompensowanej częściowo zyskiem z aktualizacji wyceny aktywów nabytych na Węgrzech.
Koszty finansowe netto	Średnie oprocentowanie wyniosło 2,14% dzięki refinansowaniu kredytów, emisji obligacji oraz strategii hedgingowej. Koszty finansowe netto wyniosły 34 mln euro, głównie ze względu na jednorazowe koszty związane z wcześniejszą spłatą kredytów w wysokości 5,1 mln euro (płatności gotówkowe) oraz zwolnieniem odpowiadających im odroczonej kosztów pozyskania finansowania w wysokości 2,5 mln euro (bezgotówkowe).
Opodatkowanie	Podatek wyniósł 13 mln euro w porównaniu do 3 mln euro podatku w okresie 9 m-cy 2020 r. Na podatek składają się 4 mln euro bieżących zobowiązań podatkowych oraz 9 mln

GAV	• 2.484 mln euro na dzień 30 września 2021 r. (2.100 mln euro na dzień 31 grudnia 2020 r.) w związku z inwestycją w wysokości 375 mln euro, głównie w zakup nowych nieruchomości na Węgrzech (pięć biurowców i jeden obiekt handlowo-biurowy typu mixed-use na Węgrzech), a także w działki w Bułgarii.
EPRA NAV w przeliczeniu na akcję	• 2,37 euro względem 2,29 euro na dzień 31 grudnia 2020 r. EPRA NAV wyniosła 1.149 mln euro w porównaniu do 1.112 mln euro na dzień 31 grudnia 2020 r.
Zadłużenie i wskaźniki związane z zadłużeniem	• Zadłużenie wyniosło 1.443 mln euro wobec 1.259 mln euro na dzień 31 grudnia 2020 r. Wzrost wynika głównie z emisji obligacji w kwocie 552 mln euro, zaciągnięcia nowych kredytów na zakup nieruchomości na Węgrzech w wysokości 132 mln euro, refinansowania bieżących kredytów na kwotę 39 mln euro oraz ciągnięcia kredytów na projekty w budowie w wysokości 30 mln euro. Wzrost został częściowo skompensowany spłatą zaciągniętych kredytów w wysokości 560 mln euro, w połączeniu z wykupem obligacji w kwocie 20 mln euro. • Średnia zapadalność długu wyniosła 5 lat, a średnia stopa procentowa wyniosła 2,14%⁴ w skali roku. • Wskaźnik zadłużenia netto do wartości nieruchomości (LTV) na poziomie 52,8% (45% na dzień 31 grudnia 2020 r.). Po sprzedaży nieruchomości w Serbii i planowanym podwyższeniu kapitału, współczynnik LTV ulegnie znacznej poprawie. • Wskaźnik pokrycia odsetek (annualized interest coverage) wyliczony w oparciu o EBITDA wyniósł 3,3x (3,3x na dzień 31 grudnia 2020 r.)
Środki pieniężne	• Saldo środków pieniężnych wyniosło 92 mln euro na dzień 30 września 2021 r.

⁴ Nie obejmuje kredytów na aktywa przeznaczone do sprzedaży.

	30 września 2021 (niebadane)	31 grudnia 2020 (badane)
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Nieruchomości inwestycyjne	2.220.390	2.125.128
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	26.219	10.094
Rzeczowe aktywa trwałe	7.365	7.785
Depozyty zablokowane	10.914	10.979
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.576	616
Pozostałe aktywa trwałe	173	159
	2.267.637	2.154.761
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	10.559	11.252
Aktywa trwałe razem	2.278.196	2.166.013
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	7.329	5.873
Naliczone przychody	2.192	878
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków	2.096	2.343
Należności z tytułu podatku dochodowego	394	1.036
Przedpłaty oraz czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	11.885	3.604
Depozyty zablokowane krótkoterminowe	14.336	27.434
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	91.598	271.996
	129.830	313.164
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	290.556	1.580
AKTYWA RAZEM	2.698.582	2.480.757

	30 września 2021 (niebadane)	31 grudnia 2020 (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)	(49.489)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	(19.605)	(11.930)
Różnice kursowe z przeliczenia	(2.656)	(2.553)
Zyski zatrzymane	492.325	460.053
	982.104	957.610
Udziały niekontrolujące	16.443	16.538
Kapitał własny razem	998.547	974.148
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	1.268.884	1.067.867
Depozyty od najemców	10.914	10.979
Inne zobowiązania długoterminowe	1.402	2.524
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych	1.455	977
Zobowiązania z tytułu leasingu	37.952	42.891
Instrumenty pochodne	22.169	15.895
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	132.817	133.230
	1.475.593	1.274.363
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy	23.613	27.299
Depozyty od najemców	1.512	1.790
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	28.826	193.425
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	2.381	1.551
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	674	4.220
Instrumenty pochodne	1.433	3.365
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu	190	163

Załącznik 2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 3 i 9 m-cy zakończony dnia 30 września 2021 (w tysiącach EUR)

	Okres dziewięciu m- cy zakończony 30 września 2021 (niebadane)	Okres dziewięciu m- cy zakończony 30 września 2020 (niebadane)	Okres trzech m-cy zakończony 30 września 2021 (niebadane)	Okres trzech m-cy zakończony 30 września 2020 (niebadane)
Przychody z tytułu wynajmu	94.615	91.697	34.832	32.659
Przychody z tytułu usług	29.808	29.877	10.743	10.225
Koszty usług	(31.529)	(30.591)	(11.505)	(10.536)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	92.894	90.983	34.070	32.348
Koszty sprzedaży	(1.183)	(1.002)	(422)	(295)
Koszty administracyjne	(9.323)	(7.183)	(3.064)	(2.629)
Zysk/(Strata) z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	(2.111)	(66.915)	(1.031)	917
Pozostałe przychody	306	769	65	714
Pozostałe koszty	(649)	(1.101)	(305)	(552)
Zysk/(Strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych	79.934	15.551	29.313	30.503
Zysk/(Strata) z tytułu różnic kursowych, netto	(438)	(4.109)	(289)	(873)
Przychody finansowe	223	252	73	79
Koszty finansowe	(33.922)	(25.331)	(12.308)	(8.280)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	45.797	(13.637)	16.789	21.429
Podatek dochodowy	(12.720)	(2.868)	(5.211)	(4.110)
Zysk/ (Strata) za okres	33.0			

	Nine-month period ended 30 September 2021 (unaudited)	Nine-month period ended 30 September 2020 (unaudited)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	45.797	(13.637)
Korekty o pozycje:		
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów/ utraty wartości aktywów oraz projektów pod zabudowę mieszkaniową	2.111	66.915
Strata / (zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	438	4.109
Przychody finansowe	(223)	(252)
Koszty finansowe	33.922	25.331
Strata/(Zysk) z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji własnych	478	(1.059)
Amortyzacja	490	478
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	83.013	81.885
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(3.074)	(454)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	775	784
Zmiana depozytów od najemców	2.286	(34)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	1.165	(1.640)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	84.165	80.541
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(7.388)	(5.021)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	76.777	75.520
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne oraz środki trwałe	(68.182)	(64.658)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i gruntów	(260.882)	-
Nabycie gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	(12.807)	-
Zmniejszenie stanu kr		

O GTC

Grupa GTC jest wiodącym inwestorem i deweloperem działającym na rynku nieruchomości, koncentrującym się na Polsce i stolicach krajów Europy Środkowo-Wschodniej. W ciągu 25 lat działalności, GTC wybudował w Europie Środkowo-Wschodniej 76 nowoczesnych obiektów biurowych i handlowych o wysokim standardzie, o łącznej powierzchni ponad 1,3 mln mkw.

Obecnie GTC aktywnie zarządza portfelem nieruchomości komercyjnych, na który składa się 54 budynków komercyjnych oferujących ok. 854 tys. mkw. powierzchni biurowej i handlowej do wynajęcia w Polsce, Budapeszcie, Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu i Sofii. Ponadto Grupa realizuje 420 tys. m kw. powierzchni komercyjnej w stolicach Europy Środkowo-Wschodniej, z których 54 tys. m kw. są w trakcie budowy.

Akcje GTC S.A. notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie oraz na Giełdzie 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.: +48 789 862 881

e-mail: Patrycja.Mazur@hkstrategies.com