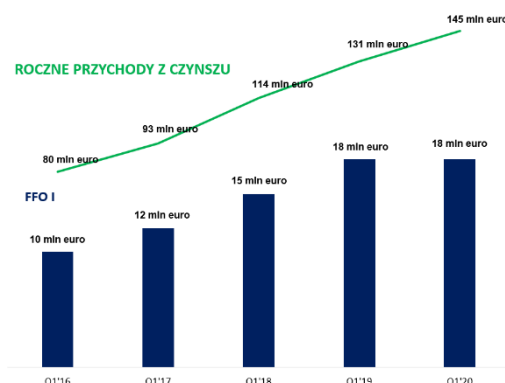


**GTC PREZENTUJE BARDZO MOCNY BILANS NA KONIEC MARCA 2020 R.
SKUTKI EPIDEMII COVID-19 ZNAJDUJĄ ODZWIERCIEDLENIE W WYNIKACH
OPERACYJNYCH**

MARŻA BRUTTO Z WYNAJMU	ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM I KOREKTAMI WARTOŚCI GODZIWEJ	FFO I	EPRA NAV (po wypłacie dywidendy 4,3%)
30 mln euro	13 mln euro	18 mln euro	1.208 mln euro
+1%	-28%	+3%	+1%

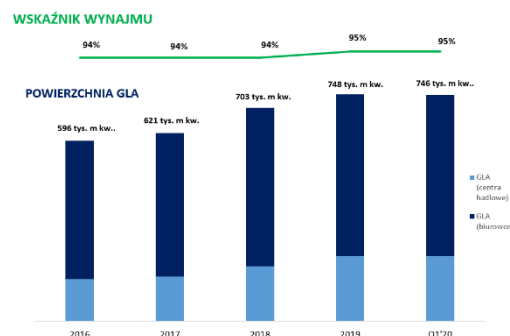
KLUCZOWE DANE ZA I KW. 2020 R.

- Przychody z czynszu wzrosły o 11% do 145,4 mln euro rocznie (130,6 mln euro rocznie w I kw. 2019 r.)
- Marża brutto z wynajmu wzrosła o 1% do 30 mln euro
- Wskaźnik wynajęcia utrzymał się na wysokim poziomie 95%
- FFO I wzrosło o 3% do 18,3 mln euro, FFO na akcję wyniosło 0,04 euro
- Zysk z działalności operacyjnej: 13 mln euro zysku przed opodatkowaniem i korektami wartości godziwej
- Zysk po opodatkowaniu wyniósł 3 mln euro, zysk na akcję wyniósł 0,01 euro
- EPRA NAV wzrosła o 1% do 1.208 mln euro na dzień 31 marca 2020 r., przy EPRA NAV na akcję w wysokości 2,49 euro (11,33 zł przy kursie EUR/PLN 4,55)
- **Dobre wskaźniki finansowe**
 - Wskaźnik zadłużenia netto do wartości nieruchomości (LTV) na poziomie 44% (44% na dzień 31 grudnia 2019 r.)
 - Średnia ważona stopa procentowa na historycznie niskim poziomie 2,6% (2,6% na dzień 31 grudnia 2019 r.)
- Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wynosiły 196,6 mln euro na dzień 31 marca 2020 r.



AKTUALIZACJA PORTFOLIO (I KW. 2020 R.)

- **Wskaźnik wynajęcia utrzymał się na wysokim poziomie 95%**
 - 19.000 m kw. nowo wynajętej lub przedłużonej powierzchni
- **Ukończenie wysokiej jakości powierzchni biurowej i handlowej:**
 - Green Heart (N3) w Belgradzie
- **3 biurowce w budowie, które po ukończeniu i stabilizacji przyniosą przychody z czynszu w wysokości 11,1 mln euro:**
 - Matrix B
 - Advance Business Center II
 - Pillar



"Nasze działania zostały przetestowane w ciągu ostatnich kilku miesięcy, kiedy w Europie rozpoczęła się epidemia COVID-19. Zamknęliśmy wszystkie nasze centra handlowe na drugą połowę marca, kwiecień i część maja. Aby zapewnić ciągłość w działalności naszych centrów handlowych, wspieramy naszych najemców po ponownym otwarciu sklepów. Ta sytuacja będzie miała negatywny wpływ zarówno na naszą działalność, jak i na wartość nieruchomości, która, jak wcześniej ogłosiliśmy, w ostatnim czasie spadła o 2,7%. W wyniku spadku wartości nieruchomości na dzień 30 czerwca 2020 r. nie przestrzegaliśmy niektórych kowenantów finansowych zawartych w umowach kredytowych dotyczących aktywów handlowych. W przypadku kredytów dla Galerii Jurajskiej i Ada Mall udało nam się uzyskać zawieszenie tych kowenantów do czerwca 2021 r. Rozpoczęliśmy również negocjacje z kredytodawcą Galerii Północnej. Gdy jednak spojrzymy na statystyki centrów handlowych po ich ponownym otwarciu, wydają się one zachęcające". – skomentował **Yovav Carmi, Członek Zarządu GTC**.

"Zalecamy Walnemu Zgromadzeniu zatrzymanie zysków z 2019 r. w Spółce w celu walki z konsekwencjami wybuchu epidemii COVID-19 oraz przygotowanie się do dalszego rozwoju lub działalności akwizycyjnej, która będzie zależna od warunków rynkowych." – **dodał Yovav Carmi**.

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA

Powierzchnia biurowa: ukończone inwestycje i wynajęcia obiektów dodane do przychodów z czynszu

- **Nowe najmy i przedłużenia umów najmu na 17,9 tys. m kw. (32,7 tys. m kw. w I kw. 2019 r.)**
 - Wskaźnik wynajęcia na poziomie 95% (z 95% na dzień 31 grudnia 2019 r.)
- **Ukończenie budowy 5,4 tys. m kw. wysokiej jakości powierzchni w I kw. 2020 r.**
 - Green Heart (N3) w Belgradzie
- **57,5 tys. m kw. wysokiej jakości powierzchni biurowej w budowie**
 - Ukończenie prac zaplanowano na lata 2020 – 2021
 - Oczekiwany dodatkowy roczny przychód z czynszu po ukończeniu budowy i stabilizacji w wysokości 11,1 mln euro
 - Wysoki wskaźnik przednajmu
 - Zachowanie terminowości prac i zgodności z budżetem
- **COVID-19**
 - Spadek liczby wniosków od potencjalnych najemców i zamrożenie wymogów dotyczących przyszłego rozwoju
 - Odrzucenie oportunistycznych wniosków o obniżkę czynszu

- **Wielostopniowe środki wsparcia najemców**
 - W trakcie zamknięcia, większość najemców została zwolniona z płacenia czynszu.
 - Niemal wszyscy najemcy otrzymali krótkoterminowe zniżki (do sześciu miesięcy), możliwość płacenia czynszu w ratach, rezygnację z odsetek za zwłokę i opłat za usługi w zamian za przedłużenie okresu najmu na okres nie krótszy niż okres otrzymania koncesji.
- **Wskaźniki odwiedzalności**
 - Stopniowy wzrost wskaźników odwiedzalności po ponownym otwarciu utrzymuje się:
 - **Polska:** ponad 80% w porównaniu do analogicznego okresu 2019 r., przed ponownym otwarciem kin.
 - **Belgrad:** ok. 79% w porównaniu do wyników za maj 2019 r. i 88% w porównaniu do wyników za czerwiec 2019 r. Spadek do 60% w pierwszej połowie lipca spowodowany wzrostem przypadków zachorowań na COVID-19.
 - **Zagrzeb:** ponad 80% (przed ponownym wznowieniem działalności kin) w porównaniu do wskaźników za 2019 r.
 - **Sofia:** 56% (przed ponownym otwarciem kin) w porównaniu do wskaźników za 2019 r.
- **Obroty**
 - **Polska:** stopniowy wzrost do 82% poziomu obrotów za 2019 r. w Galerii Północnej i 81% w Galerii Jurajskiej (czerwiec 2020 r. vs. 2019 r.)
 - **Belgrad:** stopniowy wzrost do 90% poziomu obrotów za 2019 r. (czerwiec 2020 r. vs. 2019 r.). Jednak w lipcu sytuacja pogorszyła się i nastąpił spadek stóp procentowych.
 - **Zagrzeb:** stopniowy wzrost do 87% poziomu obrotów za 2019 r. (czerwiec 2020 r.)
 - **Sofia:** stopniowy wzrost do 57% poziomu obrotów za 2019 r. (czerwiec 2020 r. vs czerwiec 2019 r.)

WYNIKI FINANSOWE

Przychody z najmu i usług

- **Wzrost do 41 mln euro** z 39 mln euro w I kw. 2019 r.

W tym okresie Grupa zwiększyła przychody z najmu dzięki ukończeniu i wynajęciu kompleksu Green Heart oraz otwarciu Ada Mall, Advance Business Center I i Matrix A. Wzrosty te zostały częściowo skompensowane sprzedażą GTC White House w trzecim kwartale 2019 r., Neptun Office Center w czwartym kwartale 2019 r. o wartości 1,5 mln euro oraz zmniejszeniem przychodów o 2 mln euro z tytułu ulg w opłatach czynszowych i opłatach eksploatacyjnych nałożonych przez rządy podczas okresu zamknięcia centrów handlowych, który rozpoczął się w drugiej połowie marca 2020 r. po wprowadzeniu środków zapobiegawczych związanych z epidemią COVID-19.

Marża brutto na działalności operacyjnej

- **Wzrost do 30 mln euro** z 30 mln euro w I kw. 2019 r.

Odzwierciedla głównie nowo wybudowane i nabyte nieruchomości, które zostały częściowo skompensowane przez aktywa ze sprzedaży.

Strata netto z aktualizacji wartości aktywów

- **Wyniosła 6 mln euro** wobec 7 mln euro zysku w I kw. 2019 r.

Strata netto z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych wynika głównie z dewaluacji Ada Mall w wysokości 3 mln euro, spowodowanej dłuższym niż oczekiwano okresem stabilizacji.

Koszty finansowe

Średnie oprocentowanie spadło do 2,6% dzięki refinansowaniu kredytów i strategii hedgingowej. **Koszty finansowe** wzrosły do **9 mln euro** w wyniku wzrostu średniego salda zadłużenia i ukończenia nowych projektów.

Opodatkowanie	Podatek wyniósł 5 mln euro wobec 4 mln euro w I kw. 2019 r. Na podatek składa się 1,7 mln euro bieżących zobowiązań podatkowych oraz 3,6 mln euro podatku odroczonego.
Zysk netto	Zysk przed opodatkowaniem i korektami wartości godziwej wyniósł 13 mln euro. Zysk netto wyniósł 3 mln euro. Wynika to głównie ze spadku przychodów z czynszów i opłat eksploatacyjnych w połączeniu ze stratami z tytułu aktualizacji wyceny/utraty wartości aktywów, wyższymi stratami z tytułu różnic kursowych oraz wyższymi kosztami podatkowymi wynikającymi z dewaluacji walut obcych i jej wpływu na wartość środków trwałych w walutach lokalnych.
Fundusze z działalności operacyjnej (FFO I)	18 mln euro w porównaniu z 18 mln euro w I kw. 2019 r., przy FFO I na akcję w wysokości 0,01 euro
GAV	2.231 mln euro na dzień 31 marca 2020 r. (2.222 mln euro na dzień 31 grudnia 2019 r.), na co wpływ miały inwestycje w nieruchomości w budowie częściowo skompensowane stratami z tytułu aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz różnicami kursowymi wynikającymi z osłabienia walut lokalnych w wyniku wybuchu epidemii COVID-19.
EPRA NAV w przeliczeniu na akcję	Wzrost o 1% do 2,49 euro z 2,47 euro na dzień 31 grudnia 2019 r. EPRA NAV wyniosła 1.208 mln euro w porównaniu do 1.200 mln euro na dzień 31 grudnia 2019 r.
Zadłużenie w bankach i obligacje	1.225 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 2,6% w skali roku. Wskaźnik zadłużenia netto do wartości nieruchomości (LTV) na poziomie 44% (44% na dzień 31 grudnia 2019 r.) Wskaźnik pokrycia odsetek (interest coverage) wyniósł 4,1x (4,2x na dzień 31 grudnia 2019 r.)
Środki pieniężne	Saldo środków pieniężnych wyniosło 197 mln euro na dzień 31 marca 2020 r.

Załącznik 1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2020 r.
(w tysiącach euro)

	31 marca 2020	31 grudnia 2019
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Nieruchomości inwestycyjne	2.255.440	2.247.030
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	13.378	13.388
Rzeczowe aktywa trwałe	8.052	8.159
Depozyty zablokowane	11.426	11.137
Instrumenty pochodne	-	265
Pozostałe aktywa trwałe	117	109
	2.288.413	2.280.088
Udzielone pożyczki udziałowcowi niekontrolującemu	11.044	10.976
Aktywa trwałe razem	2.299.457	2.291.064
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	8.186	10.269
Naliczone przychody	1.617	2.180
Należności z tytułu podatku VAT	2.740	3.296
Należności z tytułu podatku dochodowego	989	1.079
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	5.277	2.187
Depozyty zablokowane krótkoterminowe	29.190	33.031
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	196.546	179.636
	244.545	231.678
AKTYWA RAZEM	2.544.002	2.522.742

	31 marca 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	(43.098)	(43.098)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	(5.317)	(4.994)
Różnice kursowe z przeliczenia	(2.246)	943
Zyski zatrzymane	532.819	530.242
	1.043.687	1.044.622
Udziały niekontrolujące	14.249	14.040
Kapitał własny razem	1.057.936	1.058.662
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	1.070.681	980.872
Depozyty od najemców	11.426	11.137
Inne zobowiązania długoterminowe	2.648	2.648
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych	328	1.446
Zobowiązania z tytułu leasingu	43.662	46.222
Instrumenty pochodne	6.403	2.611
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	150.785	147.232
	1.285.933	1.192.168
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy	33.911	37.290
Depozyty od najemców	1.218	1.605
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	155.800	225.350
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	1.775	1.817
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1.970	1.542
Instrumenty pochodne	3.335	3.739
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu	301	208
Otrzymane zaliczki	1.823	361
	200.133	271.912
PASYWA RAZEM	2.544.002	2.522.742

Załącznik 2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 r. (w tysiącach euro)

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 (niebadane)
Przychody z tytułu wynajmu	30.998	29.274
Przychody z tytułu usług	10.027	10.186
Koszty usług	(11.158)	(9.909)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	29.867	29.551
Koszty sprzedaży	(323)	(368)
Koszty administracyjne	(1.421)	(4.523)
Zysk/Strata z aktualizacji wartości aktywów/utrata wartości aktywów	(5.781)	6.719
Pozostałe przychody	14	283
Pozostałe koszty	(288)	(391)
Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/(kosztów) finansowych	22.068	31.271
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto	(5.331)	(79)
Przychody finansowe	90	82
Koszty finansowe	(8.733)	(7.986)
Zysk przed opodatkowaniem	8.094	23.288
Podatek dochodowy	(5.308)	(3.539)
Zysk za okres	2.786	19.749
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	2.577	19.583
Akcjonariuszom niekontrolującym	209	166
Zysk na jedną akcję (w euro)	0,01	0,04

Załącznik 3 Skonsolidowane zestawienie zmian z przepływów pieniężnych za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 r.

(w tysiącach euro)

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019
	(niebadane)	(niebadane)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Zysk przed opodatkowaniem	8.094	23.288
Korekty o pozycje:		
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów/utrata wartości aktywów	5.781	(6.719)
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	5.331	79
Przychody finansowe	(90)	(82)
Koszty finansowe	8.733	7.986
Koszty z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji	(1.118)	1.390
Amortyzacja	162	131
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	26.893	26.073
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(2.752)	(2.141)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	1.462	1.170
Zmiana depozytów od najemców	(98)	1.052
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(1.785)	100
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	23.720	26.254
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(1.327)	(1.646)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	22.393	24.608
PRZEPŁYW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne w budowie	(18.804)	(31.456)
Zwiększenie stanu krótkoterminowych zablokowanych depozytów	3.758	
Otrzymane wpływy z wywłaszczenia	-	4.917
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	557	140
Odsetki otrzymane	22	16
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(14.467)	(26.383)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	138.049	103.970
	(113.399)	(51.360)
Spłata pożyczek i kredytów długoterminowych		
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(90)	(1.730)
Odsetki zapłacone	(7.225)	(6.740)
Koszty pozyskania kredytów	(945)	(611)
Wypłata dywidendy udziałowcowi niekontrolującemu	-	(428)
Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych	(206)	(27.798)
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	16.184	15.303
Różnice kursowe z przeliczenia, netto	(7.200)	232
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	16.910	13.760
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku	179.636	80.456
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	196.546	94.216

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 46 budynków komercyjnych oferujących 750 tys. m kw. powierzchni biurowej i handlowej w Polsce, Budapeszcie, Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu i Sofii. Ponadto Grupa realizuje 340 tys. m kw. powierzchni handlowej i biurowej w stolicach Europy Środkowo-Wschodniej, z których 60 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.

Kontakt:

Małgorzata Czaplicka

Globe Trade Centre S.A.

M.: +48 22 166 07 10

e-mail: mczaplicka@gtc.com.pl

Alicja Lewandowska-Wolińska

Hill + Knowlton Strategies

M.: +48 605 120 399

e-mail: Alicja.Lewandowska@hkstrategies.com