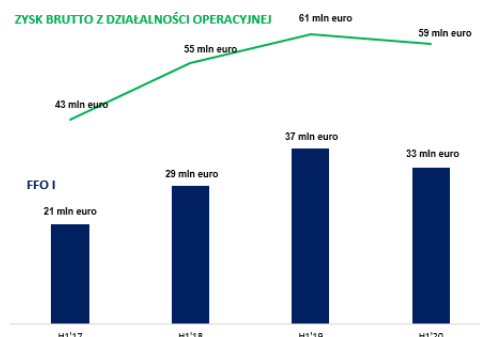


**WYNIKI W SEGMENTCIE OBIEKTÓW HANDLOWYCH DOTKNIĘTE
PANDEMIĄ COVID-19
BIURA ODPORNE NA COVID
WYSOKA SKUTECZNOŚĆ POBORU CZYNSZU**

MARŻA BRUTTO Z WYNAJMU	ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM I KOREKTAMI WARTOŚCI GODZIWEJ	FFO I	EPRA NAV
59 mln euro	32 mln euro	33 mln euro	1.161 mln euro

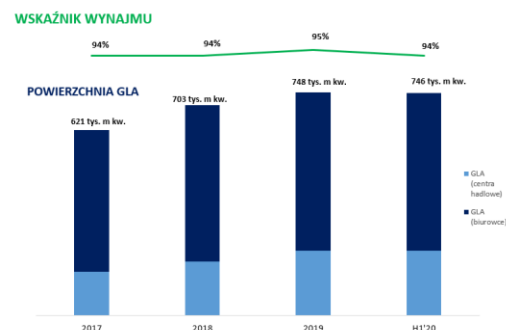
KLUCZOWE DANE ZA I PÓŁROCZE 2020 R.

- Marża brutto z wynajmu wyniosła 59 mln euro (61 mln euro w I półroczu 2019 r.)
- Wskaźnik wynajęcia na poziomie 94% (95% w grudniu 2019 r.)
- Spadek FFO I o 11% do 33 mln euro (37 mln euro w I półroczu 2019 r.), FFO na akcję w wysokości 0,07 euro
- Zysk operacyjny: 32 mln euro zysku przed opodatkowaniem i korektami wartości godziwej w I półroczu 2020 r. (37 mln euro w I półroczu 2019 r.)
- Strata po opodatkowaniu wyniosła 34 mln euro, strata na akcję wyniosła 0,07 euro
- EPRA NAV spadła o 3% do 1.161 mln euro na dzień 30 czerwca 2020 r., przy EPRA NAV na akcję w wysokości 2,39 euro (10,67 zł przy kursie EUR/PLN 4,466)
- **Dobre wskaźniki finansowe**
 - Wskaźnik zadłużenia netto do wartości nieruchomości (LTV) na poziomie 46% (44% na dzień 31 grudnia 2019 r.)
 - Średnia ważona stopa procentowa na poziomie 2,6% (2,6% na dzień 31 grudnia 2019 r.)
- Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wynosiły 142 mln euro na dzień 30 czerwca 2020 r.



AKTUALIZACJA PORTFOLIO (I PÓŁROCZE 2020 R.)

- **POWIERZCHNIA BIUROWA: ODPORNA NA COVID**
 - Wskaźnik wynajęcia utrzymał się na wysokim poziomie 95%
 - Brak utrudnień w poborze czynszu
 - 57.500 m kw. w budowie, w terminie i zgodnie z budżetem
 - Trwają negocjacje dotyczące sprzedaży biurowca Spiral, wzrost wartości obiektu o 10 mln euro
- **POWIERZCHNIA HANDLOWA: UTRZYMUJE SIĘ TREND POWROTU DO POZIOMÓW SPRZED WYBUCHU PANDEMII COVID-19**
 - Wskaźnik wynajęcia utrzymał się na wysokim poziomie 92%
 - Konsumenci zyskują zaufanie do działań podjętych w zakresie ochrony zdrowia
 - Odwiedzalność w ostatnim tygodniu lipca w porównaniu z analogicznym okresem 2019 r. na poziomie 72%
 - Przychody ze sprzedaży w lipcu średnio na poziomie 86% w porównaniu z ubiegłym rokiem
 - Przychody ze sprzedaży spadły w mniejszym stopniu niż odwiedzalność – wyższa konwersja i średnia wartość koszyka
 - Pobór czynszu na poziomie 91% w I półroczu 2020 r.



„Złagodzone obostrzenia na naszych rynkach, dzięki czemu dokładniej poznaliśmy konsekwencje pandemii dla naszej działalności. Zakończyliśmy renegocjacje z większością najemców powierzchni handlowych, którzy odczuli skutki kryzysu COVID-19, a także przyznaliśmy najemcom ulgi, które obniżyły naszą marżę brutto o 8 mln euro w pierwszym półroczu. Skuteczność poboru czynszu za powierzchnię handlową była wysoka i wyniosła w tym okresie 91%. Obserwujemy kontynuację trendu powrotu do wyników sprzed COVID-19, w połączeniu ze stopniowym wzrostem odwiedzalności i obrotów w centrach handlowych. W odniesieniu do powierzchni biurowej, jako operator biur zlokalizowanych w CBD przewidujemy, że straty spowodowane pandemią COVID-19 będą niewielkie i krótkoterminowe. Kontynuujemy rozwój naszego portfolio, zachęcani dużym zainteresowaniem powierzchnią biurową w regionie CEE” – **skomentował Yovav Carmi, Członek Zarządu GTC.**

WYNIKI FINANSOWE

Przychody z najmu i usług

Marża brutto na działalności operacyjnej

- **Spadek o 3 mln euro do 79 mln euro w I półroczu 2020 r.**

Wynika głównie ze spadku przychodów z najmu o około 8 mln euro 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, w połączeniu ze spadkiem przychodów z najmu po sprzedaży GTC White House w III kwartale 2019 r. oraz Neptun Office Center w IV kwartale 2019 r. o 3 mln euro. Spadek został częściowo skompensowany wzrostem przychodów z najmu w związku z ukończeniem Ada Mall, Green Heart, ABC I i Matrix A.

- **Spadek o 2 mln euro do 59 mln euro w I półroczu 2020 r.**

Odzwierciadla utratę przychodów z wynajmu i usług we wszystkich naszych galeriach handlowych w związku z wybuchem pandemii COVID-19. Spadek częściowo skompensowała marża brutto na nieruchomościach ukończonych i nabytych po uwzględnieniu wpływu spadku marży w związku ze sprzedażą

nieruchomości.

Koszty administracyjne

- **Koszty administracyjne (bez uwzględnienia kosztów programu motywacyjnego) spadły o 1 mln euro do 6 mln euro w pierwszym półroczu 2020 roku**

Wycena rynkowa płatności w formie akcji własnych pozwoliła na rozpoznanie spadku rezerwy na płatności w formie akcji do 1 mln euro zysku w I półroczu 2020 r. w porównaniu do 3 mln euro kosztów z tego tytułu w I półroczu 2019r.. W efekcie całkowite koszty administracyjne spadły o 4 mln euro do 5 mln euro w pierwszym półroczu 2020 roku.

Strata netto z aktualizacji wartości aktywów

- **Wyniosła 68 mln euro** wobec 16 mln euro zysku w I kw. 2019 r.

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.

Koszty finansowe

Średnie oprocentowanie na poziomie 2,6% dzięki refinansowaniu kredytów oraz strategii hedgingowej. **Koszty finansowe** wzrosły do **17 mln euro** w wyniku wzrostu średniego salda zadłużenia i ukończenia nowych inwestycji.

Opodatkowanie

- **Zysk z podatku wyniósł 1 mln euro** wobec 8 mln euro podatku w I półroczu 2019 r.

Na podatek składa się 3 mln euro bieżących zobowiązań podatkowych oraz 4 mln euro zysku z podatku odroczonego.

Strata netto

- **Zysk przed opodatkowaniem i korektami wartości godziwej wyniósł 32 mln euro. Strata netto wyniosła 34 mln euro.** Wynika to przede wszystkim z rozpoznania straty z tytułu aktualizacji wyceny/utruty wartości aktywów w wysokości 68 mln euro, w połączeniu z wyższą o 3 mln euro stratą na różnicach kursowych oraz spadkiem marży brutto na działalności operacyjnej w związku z wybuchem pandemii COVID-19, częściowo skompensowanych rozpoznaniem zysku z podatku w wysokości 1 mln euro.

Fundusze z działalności operacyjnej (FFO I)

- **33 mln euro** w porównaniu z 37 mln euro w I półroczu 2019 r., przy FFO I na akcję w wysokości 0,07 euro

GAV

- **2.183 mln euro na 30 czerwca 2020 r.** (2.222 mln euro na dzień 31 grudnia 2019 r.), ze względu na wpływ epidemii COVID-19 na działalność Spółki w segmencie obiektów handlowych, który doprowadził do spadku wartości nieruchomości, częściowo skompensowanego inwestycjami w wysokości 33 mln euro, głównie w aktywa w budowie: Green Heart, Advance Business Center II, Matrix B i Pillar.

EPRA NAV w przeliczeniu na akcję

- **2,39 euro** względem 2,47 euro na dzień 31 grudnia 2019 r.
EPRA NAV wyniosła **1.161 mln euro** w porównaniu z 1.200 mln euro na dzień 31 grudnia 2019 r.

Zadłużenie w bankach i obligacje

- **1.182 mln euro** wobec 1.205 mln euro na dzień 31 grudnia 2019 r.
- **Średnia zapadalność długu wyniosła 3,6 lata**, a **średnia ważona stopa procentowa wyniosła 2,6%** w skali roku.
- **Wskaźnik zadłużenia netto do wartości nieruchomości (LTV) na poziomie 46%** (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

- **Saldo środków pieniężnych wyniosło 142 mln euro** na dzień 30 czerwca 2020 r.

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

	30 czerwca 2020	31 grudnia 2019
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Nieruchomości inwestycyjne	2.144.414	2.247.030
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	13.060	13.388
Rzeczowe aktywa trwałe	7.907	8.159
Depozyty zablokowane	11.020	11.137
Instrumenty pochodne	-	265
Pozostałe aktywa trwałe	121	109
	2.176.522	2.280.088
Udzielone pożyczki udziałowcowi niekontrolującemu	11.113	10.976
Aktywa trwałe razem	2.187.635	2.291.064
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	63.281	-
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	12.004	10.269
Naliczone przychody	1.557	2.180
Należności z tytułu podatku VAT	2.164	3.296
Należności z tytułu podatku dochodowego	846	1.079
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	4.298	2.187
Depozyty zablokowane krótkoterminowe	28.775	33.031
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	141.781	179.636
	191.425	231.678
AKTYWA RAZEM	2.442.341	2.522.742

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

	30 czerwca 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	(6.924)	(4.994)
Różnice kursowe z przeliczenia	(2.064)	943
Zyski zatrzymane	496.623	530.242
	1.006.066	1.044.622
Udziały niekontrolujące	13.835	14.040
Kapitał własny razem	1.019.901	1.058.662
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	871.083	980.872
Depozyty od najemców	11.020	11.137
Inne zobowiązania długoterminowe	2.630	2.648
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych	385	1.446
Zobowiązania z tytułu leasingu	44.225	46.222
Instrumenty pochodne	7.056	2.611
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	142.865	147.232
	1.079.264	1.192.168
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy	20.822	37.290
Depozyty od najemców	1.804	1.605
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	312.174	225.350
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	1.950	1.817
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1.173	1.542
Instrumenty pochodne	3.658	3.739
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu	301	208
Otrzymane zaliczki	1.294	361
	343.176	271.912
PASYWA RAZEM	2.442.341	2.522.742

Załącznik 2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 6 i 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 (w tysiącach euro)

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 r. (niezbadane)	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r. (niezbadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 r. (niezbadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r. (niezbadane)
Przychody z tytułu wynajmu	59.038	60.963	28.040	31.689
Przychody z tytułu usług	19.652	20.319	9.625	10.133
Koszty usług	(20.055)	(20.171)	(8.897)	(10.262)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	58.635	61.111	28.768	31.560
Koszty sprzedaży	(707)	(735)	(384)	(367)
Koszty administracyjne	(4.554)	(8.767)	(3.133)	(4.244)
Zysk/(Strata) z aktualizacji wartości aktywów/utrata wartości aktywów	(67.832)	16.482	(62.051)	9.763
Pozostałe przychody	55	287	41	4
Pozostałe koszty	(549)	(585)	(261)	(194)
Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych	(14.952)	67.793	(37.020)	36.522
Zysk/(Strata) z tytułu różnic kursowych, netto	(3.236)	(429)	2.095	(350)
Przychody finansowe	173	181	83	99
Koszty finansowe	(17.051)	(16.236)	(8.318)	(8.250)
Zysk przed opodatkowaniem	(35.066)	51.309	(43.160)	28.021
Podatek dochodowy	1.242	(8.462)	6.550	(4.923)
Zysk (strata) za okres	(33.824)	42.847	(36.610)	23.098
Przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	(33.619)	42.682	(36.196)	23.099
Akcjonariuszom niekontrolującym	(205)	165	(414)	(1)
Zysk na jedną akcję (w euro)	(0,07)	0,09	(0,07)	0,05

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 (niezbadane)	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 (niezbadane)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Zysk przed opodatkowaniem	(35.066)	51.309
Korekty o pozycje:		
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów/utraty wartości aktywów	67.832	(16.482)
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	3.235	429
Przychody finansowe	(169)	(181)
Koszty finansowe	17.051	16.236
Koszty z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji	(1.061)	2.619
Amortyzacja	328	302
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	52.150	54.232
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(5.340)	(1.551)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	933	(620)
Zmiana depozytów od najemców	82	1.985
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(2.420)	1.020
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	45.405	55.066
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(3.131)	(3.162)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	42.274	51.904
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne w budowie	(45.305)	(71.215)
Zmniejszenie stanu krótkoterminowych depozytów	6.030	2.157
Otrzymany wpływ z wywłaszczenia	-	4.917
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	2.630
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	1.132	(660)
Odsetki otrzymane	32	49
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(38.111)	(62.122)
PRZEPŁYW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia długoterminowych pożyczek i kredytów oraz emisji obligacji	144.898	125.951
Splata długoterminowych pożyczek i kredytów oraz obligacji	(163.680)	(60.995)
Splata zobowiązania z tytułu leasingu	(90)	(1.660)
Wypłata dywidendy	-	(37.927)
Wypłata dywidendy udziałowcowi niekontrolującemu	-	(429)
Odsetki zapłacone	(15.955)	(13.993)
Koszty pozyskania kredytów	(953)	(775)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu krótkoterminowych zablokowanych depozytów	(1.657)	(11.588)
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	(37.437)	(1.416)
Różnice kursowe netto	(4.581)	258
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(37.855)	(11.376)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	179.636	80.456
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	141.781	69.080

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.

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