

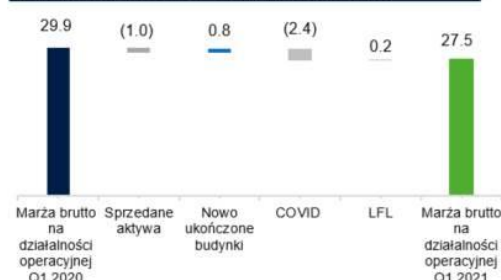
WYNIKI FINANSOWE NADAL POD WPŁYWEM NEGATYWNEGO WPŁYWU COVID-19, MIMO TO AKTYWNOŚĆ W SEGMENTIE NAJMU POWIERZCHNI HANDLOWEJ I BIUROWEJ POWRACA

MARŻA BRUTTO Z WYNAJMU	ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM I KOREKTAMI WARTOŚCI GODZIWEJ	FFO I	EPRA NAV
27 mln euro	15 mln euro	14 mln euro	1.123 mln euro

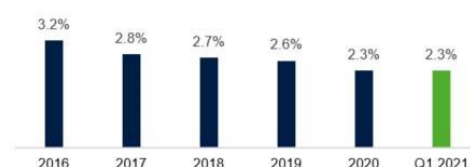
KLUCZOWE DANE ZA I KW. 2021 R.

- Marża brutto z wynajmu** wyniosła 27 mln euro (30 mln euro w I kw. 2020 r.), mimo negatywnego wpływu COVID-19 w I kw. 2021 r. w wysokości 2,4 mln euro (4,5 mln euro w porównaniu do poziomu przed pandemią COVID-19 z I kw. 2019 r.)
- Zysk z działalności operacyjnej:** 15 mln euro zysku przed opodatkowaniem i korektami wartości godziwej (13 mln euro w I kw. 2020 r.)
- Wysokie **FFO** w kwocie 14 mln euro (18 mln euro w I kw. 2020 r.), przy FFO na akcję w wysokości 0,03 euro
- EPRA NAV** wyniosła 1.123 mln euro na dzień 31 marca 2021 r., przy EPRA NAV na akcję w wysokości 2,31 euro (10,77 zł)
- Dobre wskaźniki finansowe:
 - Wskaźnik zadłużenia netto do wartości nieruchomości** (LTV) na poziomie 45,5% (45% na dzień 31 grudnia 2020 r.)
 - Średnia ważona stopa procentowa** na historycznie niskim poziomie 2,3% (2,3% na dzień 31 grudnia 2020 r.)
- Wysoka płynność przy **środkach pieniężnych i ich ekwiwalentach** w wysokości 254 mln euro na dzień 31 marca 2021 r.
- Emisja zielonych obligacji** na kwotę **54 mln euro** w marcu 2021 r. (nadszyskrypcja o 25%)

MARŻA BRUTTO NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ



ŚREDNIA WAŻONA STOPA PROCENTOWA



AKTUALIZACJA PORTFOLIO (I KW. 2021 R.)

- POWIERZCHNIA BIUROWA: WIĘKSZA AKTYWNOŚĆ NIŻ W 2020 R.**
 - Zawarto umowy najmu na niemal 40 tys. m kw. powierzchni. Dominowały przedłużenia kontraktów:
 - Wskaźnik wynajęcia utrzymany się na wysokim poziomie 90%

na dzień 31 marca 2021 r. (90% w grudniu 2020 r.)

- W II kw. 2020 r. zainwestowano 212 mln euro w biurowce w Budapeszcie o długim średnim ważonym niewygasłym okresie najmu. Budynek są w pełni wynajęte przez renomowanych najemców i zwiększą przychody z najmu o 11,8 mln euro rocznie
- **POWIERZCHNIA HANDLOWA: WPŁYW COVID-19 NADAL WIDOCZNY W WYNIKACH ZA I KW. 2021 R. WSZYSTKIE OBIEKTY HANDLOWE DZIAŁAJĄ**
 - Ograniczenia w działalności wprowadzone w Polsce, Bułgarii i Serbii przyczyniły się do spadku marży brutto o 2,4 mln euro w I kw. 2021 r.
 - 100% powierzchni GLA w obiektach handlowych może obecnie prowadzić sprzedaż
 - Sieci handlowe otwierają nowe placówki w centrach handlowych
 - Wskaźnik wynajęcia wzrósł do 96% na dzień 31 marca 2021 r.

Vaci Greens D



Siemens Evosoft Headquarters



Ericsson Headquarters



„Pierwszy kwartał tego roku był bardzo intensywny. Jak wszystkie firmy na całym świecie, skupiliśmy się na walce ze skutkami pandemii COVID-19. W porównaniu z 2020 r., nastroje są bardziej pozytywne. Nasza aktywność w segmencie wynajmu powierzchni biurowej znacznie wzrosła – z 70 tys. m kw. w trakcie 2020 r., do prawie 40 tys. m kw. tylko w pierwszym kwartale 2021 r. Zawarliśmy również kilka dużych umów najmu i towarzyszyliśmy naszym najemcom w otwarciach nowych sklepów. Kontynuowaliśmy także realizację naszych planów dotyczących przejęć: zainwestowaliśmy 212 mln euro w obiekty budynki biurowe klasy A w Budapeszcie, nabywając Vaci Green D, Ericsson Headquarters i Siemens Evosoft Headquarters. Budynek są w pełni wynajęte renomowanym najemcom i znacznie zwiększą nasz roczny dochód operacyjny netto (NOI). Nabyte obiekty uzupełniają i rozszerzają nasz portfel ekologicznych biurowców znajdujących się w Europie Środkowo-Wschodniej i stanowią element naszej strategii zakładającej większą koncentrację na działalności w Polsce i Budapeszcie. Transakcje zostały sfinansowane środkami własnymi, finansowaniem bankowym i zielonymi obligacjami wyemitowanymi na przełomie 2020 i 2021 r.” – skomentował Yovav Carmi, Prezes Zarządu GTC.

„Poza pozyskiwaniem nowych obiektów, przygotowywaliśmy GTC do zmiany struktury finansowania i przejścia z pojedynczych kredytów bankowych przeznaczonych na poszczególne inwestycje na finansowanie obligacjami niezabezpieczonymi. Chcielibyśmy wykorzystać płynny rynek obligacji do zapewnienia firmie bardziej elastycznych i łatwiejszych w zastosowaniu instrumentu finansowego, podobnie do innych podmiotów działających w regionie, które w ostatnim czasie z powodzeniem korzystały z rynku euroobligacji. Naszym celem jest emisja euroobligacji jeszcze przed wakacjami” – powiedział Ariel Ferstman, dyrektor finansowy i członek Zarządu GTC.

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA

Powierzchnia biurowa: większa aktywność niż w 2020 r.

- **Zawarto umowy najmu na niemal 40 tys. m kw. powierzchni. Dominowały przedłużenia kontraktów:**
 - Przedłużenie umowy zawartej z renomowanym najemcom z branży IT w Korona Office Complex w Krakowie (ok. 11,3 tys. m kw.)
 - Przedłużenie najmu KMG Rompetrol w City Gate w Bukareszcie (9,4 tys. m kw.)
 - Przedłużenie najmu UNIT 4 w Aeropark Business Center w Warszawie (ok. 4,2 tys. m kw.)
- **Wskaźnik wynajęcia utrzymał się na wysokim poziomie 90% na dzień 31 marca 2021 r. (90% w grudniu 2020 r.)**
- **W II kw. 2020 r. zainwestowano 212 mln euro w biurowce w Budapeszcie o długim średnim ważonym niewygasłym okresie najmu. Budynki są w pełni wynajęte przez renomowanych najemców i zwiększą przychody z najmu o 11,8 mln euro rocznie.**
 - **Vaci Greens D**
 - 15.650 m kw. powierzchni biurowej klasy A
 - Przychody z czynszu na poziomie 2,9 mln euro
 - Koszt zakupu wyniósł 51 mln euro
 - **Ericsson Headquarters**
 - 21.100 m kw. powierzchni biurowej klasy A
 - Przychody z czynszu na poziomie 4,2 mln euro
 - **Siemens Evosoft Headquarters**
 - 20.700 m kw. powierzchni biurowej klasy A
 - Przychody z czynszu na poziomie 4,7 mln euro
 - Koszt zakupu obu budynków, Ericsson i Siemens Headquarters, wyniósł 160 mln euro

Powierzchnia handlowa: wpływ COVID-19 widoczny w wynikach za I kw. 2021 r., mimo iż obiekty handlowe działają

- **Ograniczenia działalności wprowadzone w Polsce, Bułgarii i Serbii przyczyniły się do spadku marży brutto o 2,4 mln euro w I kw. 2021 r.**
- **100% powierzchni GLA w obiektach handlowych może obecnie prowadzić sprzedaż**
- **Sieci handlowe otwierają nowe placówki w centrach handlowych:**
 - 1.500 m kw. wynajmowane przez Half Price w Galerii Północnej
 - 810 m kw. wynajmowane przez CCC w Galerii Północnej
 - 680 m kw. wynajmowane przez Mango w Galerii Jurajskiej
 - 490 m kw. wynajmowane przez MASS Shoes w Avenue Mall
- **Wskaźnik wynajęcia wzrósł do 96% na dzień 31 marca 2021 r.**

WYNIKI FINANSOWE

Przychody z wynajmu i usług	Spadek o 3,8 mln euro do 37 mln euro z 41 mln euro w I kw. 2020 r. Spadek wynika ze obniżenia przychodów z tytułu wynajmu w wysokości 3,4 mln euro z powodu ulgi w czynszach i opłatach z tytułu usług w związku z restrykcjami wprowadzanymi przez rządy w zakresie ograniczenia działania centrów handlowych, jak również ulgami i rabatami czynszowymi dla najemców centrów handlowych, które zostały wprowadzone przez Grupę w związku z pandemią COVID-19, a także spadkiem przychodów z wynajmu o 1,2 mln euro na skutek sprzedaży budynku Spiral w IV kw. 2020 r. Spadek ten został częściowo skompensowany wzrostem przychodów z tytułu wynajmu o 0,9 mln euro, dzięki ukończeniu i wynajęciu budynków Green Heart, Advance Business Center i Matrix.
Marża brutto na działalności operacyjnej	Spadek o 2,4 mln euro do 27 mln euro z 30 mln euro w I kw. 2020 r. Odzwierciedla utratę przychodów z wynajmu i usług we wszystkich naszych galeriach handlowych w związku z wybuchem pandemii COVID-19.
Koszty administracyjne	Koszty administracyjne (bez uwzględnienia kosztów programu motywacyjnego) wzrosły do 2,7 mln euro z 2,5 mln euro w I kw. 2020 r. Wycena rynkowa płatności w formie akcji własnych pozwoliła na rozpoznanie kosztów z tytułu płatności w formie akcji własnych w wysokości 0,3 mln euro za I kw. 2021 r. wobec 1 mln euro przychodów I kw. 2021 r. Łączne koszty administracyjne wzrosły o 1,6 mln euro do 3,0 mln euro w I kw. 2021 r. w porównaniu 1,4 mln euro w I kw. 2020 r.
Strata netto z aktualizacji wartości aktywów	Wyniosła 2,6 mln euro wobec 5,8 mln euro straty w I kw. 2020 r. Strata netto z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych wynika głównie z nakładów inwestycyjnych w istniejące nieruchomości.
Koszty finansowe	Średnie oprocentowanie wyniosło 2,3% dzięki refinansowaniu kredytów, emisji obligacji oraz strategii hedgingowej. Koszty finansowe pozostały stabilne na poziomie 9 mln euro.
Opodatkowanie	Podatek wyniósł 3,9 mln euro w porównaniu do 5,3 mln euro podatku w I kw. 2020 r. Na podatek składa się 0,9 mln euro bieżących zobowiązań podatkowych oraz 3 mln euro podatku odroczonego.
Zysk netto	Zysk przed opodatkowaniem i korektami wartości godziwej wyniósł 15 mln euro, zysk netto w I kw. 2021 r. wyniósł 9 mln euro. Wynikało to głównie z rozpoznania wyższego zysku przed opodatkowaniem oraz niższego podatku dochodowego.
Fundusze z działalności operacyjnej (FFO I)	14 mln euro w porównaniu z 18 mln euro w I kw. 2021 r., przy FFO I na akcję w wysokości 0,03 euro.
GAV	2.110 mln euro na dzień 31 marca 2021 r. (2.100 mln euro na dzień 31 grudnia 2020 r.), ze względu na inwestycje, głównie w aktywa w budowie: Pillar i Sofia Tower 2 (13 mln euro), co zostało częściowo skompensowane spadkiem wartości budynków (2,4 mln euro).
EPRA NAV w przeliczeniu na akcję	2,31 euro względem 2,29 euro na dzień 31 grudnia 2020 r. EPRA NAV wyniosła 1.123 mln euro w porównaniu z 1.112 mln euro na dzień 31 grudnia 2020 r.

**Zadłużenie w bankach
i obligacje**

- **1.254 mln euro** wobec 1.259 mln euro na dzień 31 grudnia 2020 r.
- **Średnia zapadalność długu wyniosła 4,7 lata**, a **średnia ważona stopa procentowa wyniosła 2,3%** w skali roku.
- **Wskaźnik zadłużenia netto do wartości nieruchomości (LTV) na poziomie 45,5%** (45% na dzień 31 grudnia 2020 r.).
- **Wskaźnik pokrycia odsetek (annualized interest coverage) wyliczony w oparciu o EBITDA wyniósł 3,0** (3,3x na dzień 31 grudnia 2020 r.)
- **Wskaźnik pokrycia odsetek (annualized interest coverage) wyliczony w oparciu o marżę brutto na działalności operacyjnej wyniósł 3,4** (3,7x na dzień 31 grudnia 2020 r.)

Środki pieniężne

- **Saldo środków pieniężnych wyniosło 254 mln euro** na dzień 31 marca 2021 r.

	31 marca 2021 (niebadane)	31 grudnia 2020 (badane)
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Nieruchomości inwestycyjne	2.135.127	2.125.128
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	7.931	10.094
Rzeczowe aktywa trwałe	7.635	7.785
Depozyty zablokowane	12.007	10.979
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.283	616
Pozostałe aktywa trwałe	209	159
	2.165.192	2.154.761
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	11.320	11.252
Aktywa trwałe razem	2.176.512	2.166.013
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	3.733	1.580
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	6.154	5.873
Naliczone przychody	934	878
Należności z tytułu podatku VAT	1.046	2.343
Należności z tytułu podatku dochodowego	1.380	1.036
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	9.812	3.604
Depozyty zablokowane krótkoterminowe	27.537	27.434
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	254.054	271.996
	300.917	313.164
AKTYWA RAZEM	2.481.162	2.480.757

	31 marca 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	(20.422)	(11.930)
Różnice kursowe z przeliczenia	(2.630)	(2.553)
Zyski zatrzymane	468.515	460.053
	957.503	957.610
Udziały niekontrolujące	16.782	16.538
Kapitał własny razem	974.285	974.148
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	1.190.491	1.067.867
Depozyty od najemców	12.007	10.979
Inne zobowiązania długoterminowe	2.571	2.524
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych	1.227	977
Zobowiązania z tytułu leasingu	41.335	42.891
Instrumenty pochodne	25.278	15.895
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	137.251	133.230
	1.410.160	1.274.363
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	1.080	-
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy	20.065	27.299
Depozyty od najemców	1.816	1.790
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	63.874	193.425
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	1.661	1.551
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	4.262	4.220
Instrumenty pochodne	2.595	3.365
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu	191	163
Otrzymane zaliczki	1.173	433
	95.637	232.246
PASYWA RAZE	2.481.162	2.480.757

Załącznik 2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 r. (w tysiącach EUR)

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020 <i>(niebadane)</i>
Przychody z tytułu wynajmu	27.984	30.998
Przychody z tytułu usług	9.243	10.027
Koszty usług	(9.761)	(11.158)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	27.466	29.867
Koszty sprzedaży	(364)	(323)
Koszty administracyjne	(2.980)	(1.421)
Zysk/(strata) z aktualizacji wartości aktywów/utrata wartości aktywów	(2.594)	(5.781)
Pozostałe przychody	118	14
Pozostałe koszty	(179)	(288)
Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/(kosztów) finansowych	21.467	22.068
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto	(368)	(5.331)
Przychody finansowe	74	90
Koszty finansowe	(8.564)	(8.733)
Zysk przed opodatkowaniem	12.609	8.094
Podatek dochodowy	(3.903)	(5.308)
Zysk za okres	8.706	2.786
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	8.462	2.577
Akcjonariuszom niekontrolującym	244	209
Zysk na jedną akcję (w EUR)	0,02	0,01

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020 (niebadane)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Zysk przed opodatkowaniem	12.609	8.094
Korekty o pozycje:		
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów/utraty wartości aktywów oraz projektów pod zabudowę mieszkaniową	2.594	5.781
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	368	5.331
Przychody finansowe	(74)	(90)
Koszty finansowe	8.564	8.733
Strata/(zysk) z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji własnych	250	(1.118)
Amortyzacja	181	162
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	24.492	26.893
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(2.072)	(2.752)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	740	1.462
Zmiana depozytów od najemców	1.054	(98)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(559)	(1.785)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	23.655	23.720
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(1.403)	(1.327)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	22.252	22.393
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne oraz środki trwałe	(22.332)	(18.804)
Zmniejszenie stanu krótkoterminowych depozytów przeznaczonych na inwestycje	-	3.758
Otrzymane zaliczki na aktywa przeznaczone do sprzedaży	1.080	-
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	1.297	557
Odsetki otrzymane	6	22
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	(19.949)	(14.467)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	103.883	138.049
Spłata pożyczek i kredytów długoterminowych	(111.821)	(113.399)
Odsetki zapłacone	(9.194)	(7.225)
Spłata zobowiązania z tytułu leasingu	(516)	(90)
Koszty pozyskania kredytów	(780)	(945)
Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych	(1.131)	(206)
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	(19.559)	16.184
Różnice kursowe z przeliczenia, netto	(686)	(7.200)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(17.942)	16.910
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku	271.996	179.636
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	254.054	196.546

O GTC

Grupa GTC jest wiodącym deweloperem i inwestorem w sektorze nieruchomości, koncentrującym swoje działania na rynku polskim oraz trzech stolicach Europy Środkowo-Wschodniej. W ciągu 25 lat swojej działalności 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 51 budynków komercyjnych oferujących ok. 810 tys. m kw. powierzchni biurowej i handlowej w Polsce, Budapeszcie, Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu i Sofii. Ponadto Grupa realizuje 390 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 Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, w indeksie mWIG40 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.: +48 798 862 881

e-mail: Patrycja.Mazur@hkstrategies.com