

INDEKSACJA CZYNSZÓW I ZAKOŃCZENIE BUDOWY NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH PRZEKŁADAJĄ SIĘ NA DOBRE WYNIKI FINANSOWE

PRZYCHODY Z WYNAJMU	FFO I	LTV NETTO	WSKAŹNIK WYNAJĘCIA	ŚRODKI PIENIĘŻNE/ŚRODKI PIENIĘŻNE + RACHUNKI POWIERNICZE
93 mln euro	36 mln euro	48,2%	86%	89 mln euro/120 mln euro

KLUCZOWE DANE ZA I PÓŁROCZE 2024 R.

- **Wzrost przychodów z wynajmu** o 3% do 93 mln euro w I półroczu 2024 r. (90 mln euro w I półroczu 2023 r.)
- **Wzrost marży brutto z wynajmu** o 4% do 65 mln euro w I półroczu 2024 r. (63 mln euro w I półroczu 2023 r.)
- **FFO I** wyniosło 36 mln euro w I półroczu 2024 r. (35 mln euro w I półroczu 2023 r.), przy FFO na akcję w wysokości 0,06 euro
- **EPRA NTA** wyniosła 1.237 mln euro na dzień 30 czerwca 2024 r. (1.232 mln euro na dzień 31 grudnia 2023 r.)
EPRA NTA na akcję wyniosła 2,15 euro (9,29 zł)
- **Wskaźnik LTV netto** wyniósł 48,2% (49,3%¹ na dzień 31 grudnia 2023 r.). Wskaźnik LTV netto skorygowany o środki pieniężne na rachunkach powierniczych wyniósł 46,9%
- **Środki pieniężne** w wysokości 89 mln euro, środki pieniężne na rachunkach powierniczych w wysokości 31 mln euro

Uwagi: (1) W tym finansowe aktywa trwałe.

KLUCZOWE DANE O PORTFOLIO (I PÓŁROCZE 2024 R.)

- **Wskaźnik wynajęcia** na poziomie 86% na dzień 30 czerwca 2024 r. (87% na dzień 31 grudnia 2023 r.)
- **Podpisanie najmów** na 62,8 tys. m kw. w I półroczu 2024 r. (43,4 tys. m kw. w II kw. 2024 r.):
- Średni ważony okres najmu wyniósł 3,4 roku
- Sprzedaż projektu do rewitalizacji Lanchid (niekluczowego) w Budapeszcie i nabycie Elibre, nieruchomości inwestycyjnej (mieszkania na wynajem dla seniorów) w Berlinie, zgodnie ze strategią ogłoszoną w listopadzie 2023 r.

„Indeksacja stawek czynszu i ukończenie budowy niektórych obiektów biurowych doprowadziły do wzrostu przychodów z wynajmu, a co za tym idzie – wzrostu marży operacyjnej. W drugim kwartale odnotowano też stabilizację wskaźnika wynajęcia, zwłaszcza na rynku powierzchni biurowej w Polsce, gdzie po raz pierwszy od dwóch lat odnotowano stabilizację względem poprzedniego kwartału. Dodatkowo, obniżyliśmy wskaźnik LTV (do 48,2%) oraz zwiększyliśmy saldo środków pieniężnych” – **skomentował Gyula Nagy, Prezes Zarządu GTC.**

„Ponadto w drugim kwartale 2024 r. kontynuowaliśmy realizację naszej strategii i zapoczątkowaliśmy zmiany w naszym portfelu nieruchomości mające na celu wejście w sektor mieszkaniowy w Europie Zachodniej, sprzedając niekluczowe aktywa w Budapeszcie i inwestując w projekt mieszkań dla seniorów w Berlinie. W kolejnych kwartałach będziemy dalej monitorować potencjał tego sektora i regionu geograficznego” – **dodał Nagy.**

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA W I PÓŁROCZU 2024 R.

Powierzchnia biurowa	• Wskaźnik wynajęcia na poziomie 82% na dzień 30 czerwca 2024 r. (84% w grudniu 2023 r.) • Średni ważony okres najmu 3,4 roku (3,5 roku w grudniu 2023 r.) • Podpisanie najmów na 46,9 tys. m kw. w I półroczu 2024 r. (35,6 tys. m kw. w II kw. 2024 r.): ○ Przedłużenie najmu IBM w Kompleksie Biurowym Korona w Krakowie (ok. 9,2 tys. m kw.) ○ Przedłużenie najmu Vattenfall w Centrum Biurowym Francuska w Katowicach (ok. 3,6 tys. m kw.) ○ Wybór Globis Wrocław przez Coherent Solutions (ok. 1,5 tys. m kw.) ○ Przedłużenie najmu Chimcomplex SA Borzesti w City Gate w Bukareszcie (1,2 tys. m kw.) ○ Przedłużenie najmu Millenium Pro Design w City Gate w Bukareszcie (1,2 tys. m kw.) ○ Przedłużenie i rozszerzenie najmu Alfa Laval w Kompleksie Biurowym Korona w Krakowie (ok. 900 m kw.)
Powierzchnia handlowa	• Wskaźnik wynajęcia na poziomie 96% na dzień 30 czerwca 2024 r. (96% na dzień 31 grudnia 2023 r.) • Średni ważony okres najmu 3,3 roku (3,5 roku w grudniu 2023 r.) • Podpisanie najmów na 15,9 tys. m kw. w I półroczu 2024 r. (7,8 tys. m kw. w II kw. 2024 r.): ○ Przedłużenie najmu przez Koton w Ada Mall w Belgradzie (ok. 1,3 tys. m kw.) ○ Przedłużenie najmu przez Sinsey w Galerii Jurajskiej w Częstochowie (ok. 600 m kw.) ○ Przedłużenie najmu przez Beosport w Ada Mall w Belgradzie (ok. 500 m kw.) ○ Popisanie i rozszerzenie najmu przez Beaty Zone/Douglas w Mall of

	Sofia w Sofii (ok. 400 m kw.) Wybór Avenue Mall w Zagrzebiu przez Homedeco (ok. 200 m kw.)
--	--

WYNIKI FINANSOWE

Przychody z wynajmu i usług	Wzrost o 3% do 93 mln euro w I półroczu 2024 r. w porównaniu do 90 mln euro w I półroczu 2023 r. W wyniku wzrostu przychodów z wynajmu w wysokości 2 mln euro w związku z ukończeniem projektów GTC X w Belgradzie, Rose Hill Business Campus w Budapeszcie i Matrix C w Zagrzebiu oraz wzrostu średniej stawki czynszu po indeksacji o inflację (wskaźnik CPI dla Europy).
Marża brutto z działalności operacyjnej	65 mln euro w I półroczu 2024 r. w porównaniu do 63 mln euro w I półroczu 2023 r. Przyczyniły się do tego przede wszystkim wzrost przychodów z wynajmu i usług częściowo skompensowany wzrostem kosztów z tytułu usług (w związku z inflacją).
Koszty administracyjne	9 mln euro w porównaniu do 9 mln euro w I półroczu 2023 r. Głównie ze względu na rozpoznanie kosztów nadzwyczajnych związanych z odprawami i inflacją , skompensowany spadkiem płatności bazujących na akcjach własnych.
Zysk z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych	Zysk wyniósł 1 mln euro wobec 51 mln euro straty w I półroczu 2023 r. Zysk netto z aktualizacji wyceny wynikał głównie ze wzrostu wartości projektu Lánchíd (3 mln euro) w związku z otrzymaniem oferty na ten projekt i jego sprzedażą w lipcu 2024 r. oraz ze wzrostu wartości projektów w budowie (5 mln euro), częściowo skompensowanego przez spadki, głównie w portfelu biurowym w Polsce, spowodowane obniżeniem wskaźnika wynajęcia w porównaniu do 2023 r. Spadek wskaźnika wynajęcia wyhamował w drugim kwartale, pozostając praktycznie na niezmiennym poziomie względem I kw. 2024 r.
Koszty finansowe netto	Koszty finansowe netto wyniosły 18 mln euro wobec 16 mln euro w I półroczu 2023 r. Średnie oprocentowanie wyniosło 2,58%
Opodatkowanie	Podatek dochodowy wyniósł 5 mln euro wobec 2 mln euro przychodu z tytułu podatku w I półroczu 2023 r. Podatek obejmował bieżący podatek dochodowy w wysokości 3 mln euro i podatek odroczony w wysokości 2 mln euro.
Skorygowany zysk EBITDA i strata netto	Skorygowany zysk EBITDA wyniósł 55 mln euro (52 mln euro w I półroczu 2023 r.). Zysk netto wyniósł 32 mln euro w I półroczu 2024 r. (12 mln euro straty w I półroczu 2023 r.). Różnica wynika głównie z aktualizacji wartości nieruchomości.

Fundusze z działalności operacyjnej (FFO I)

- **36 mln euro** w porównaniu do 35 mln euro w I półroczu 2023 r., przy FFO I na akcję w wysokości 0,06 euro.

Inwestycje łącznie i całkowita wartość portfolio (GAV)

- **Łączna wartość inwestycji, w tym finansowe aktywa trwałe, wyniosła 2.479 mln euro na dzień 30 czerwca 2024 r.** (2.416 mln euro na dzień 31 grudnia 2023 r.) przy GAV w wysokości **2.338 mln euro na dzień 30 czerwca 2024 r.** (2.281 mln euro na dzień 31 grudnia 2023 r.). W znacznej mierze wynika to z inwestycji w projekty w budowie w wysokości 43 mln euro i rozpoznanego wzrostu wartości prawa użytkowania (oraz odpowiadającego temu wzrostu zobowiązań związanych z najmem), ze względu na nowe płatności z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 24 mln euro i nabycia nieruchomości inwestycyjnej (12 mln euro).

EPRA NTA w przeliczeniu na akcję

- **2,15 euro** w porównaniu do 2,15 euro na dzień 31 grudnia 2023 r.
EPRA NTA wyniosła 1.237 mln euro w porównaniu do 1.232 mln euro na dzień 31 grudnia 2023 r.

Zadłużenie i wskaźniki związane z zadłużeniem

- Zadłużenie wyniosło **1.308 mln euro** w porównaniu do 1.274 mln euro na dzień 31 grudnia 2023 r.
Wzrost wiąże się głównie z zaciągnięciem nowego finansowania zabezpieczonego na kwotę 56 mln euro w połączeniu z różnicami kursowymi na obligacjach denominowanych w HUF w wysokości 5 mln euro; wzrost został skompensowany częściowo spłatami w omawianym okresie (8 mln euro). Bieżąca część zadłużenia długoterminowego wzrosła w związku z reklasyfikacją kredytu dotyczącego Galerii Jurajskiej ze względu na zbliżający się termin zapadalności przypadający w I kwartale 2025 roku.
- **Średnia ważona zapadalność długu wyniosła 3,0 roku, a średnie oprocentowanie wyniosło 2,58% w skali roku.**
- **LTV NETTO¹ Wskaźnik LTV netto wyniósł 48,2%** (49,3% na dzień 31 grudnia 2023 r.) Wskaźnik LTV netto skorygowany o środki pieniężne na rachunkach powierniczych wyniósł 46,9%.
- **Wskaźnik pokrycia odsetek (annualized consolidated coverage ratio) wyliczony w oparciu o EBITDA wyniósł 3,2x** (3,4 na dzień 31 grudnia 2023 r.).
- **Udział długu niezabezpieczonego** to 49% (52% na dzień 31 grudnia 2023 r.), a **udział nieruchomości nieobciążonych** to 42% (46% na dzień 31 grudnia 2023 r.).

Środki pieniężne

- **Saldo środków pieniężnych wyniosło 89 mln euro** na dzień 30 czerwca 2024 r. (60 mln euro na dzień 31 grudnia 2023 r.), a **saldo środków pieniężnych na rachunkach powierniczych wyniosło 31 mln euro.**
Saldo środków pieniężnych wzrosło głównie w wyniku zaciągnięcia nowego długoterminowego kredytu zabezpieczonego w kwocie 55 mln euro i zmian stanu lokat krótkoterminowych przeznaczonych na odkup obligacji w wysokości 12 mln euro. Zostało to częściowo skompensowane wydatkami na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 53 mln euro, zapłatą odsetek w wysokości 23 mln euro i spłatą kredytów w kwocie 8 mln euro.

¹ W tym finansowe aktywa trwałe.

Załącznik 1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2024
(w milionach euro)

	30 czerwca 2024 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2023 <i>badane</i>
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Nieruchomości inwestycyjne	2.349,6	2.273,4
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	27,5	27,2
Rzeczowe aktywa trwałe	15,3	16,0
Depozyty zablokowane	12,7	13,1
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2,3	1,8
Instrumenty pochodne	1,9	2,3
Finansowe aktywa trwałe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	141,5	135,1
Pozostałe aktywa trwałe	0,2	0,2
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	11,9	11,6
	2.562,9	2.480,7
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	17,4	15,7
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków	3,6	3,1
Należności z tytułu podatku dochodowego	2,0	1,5
Przedpłaty oraz pozostałe należności	37,6	52,4
Instrumenty pochodne	8,1	11,9
Depozyty zablokowane krótkoterminowe	17,8	17,3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	88,6	60,4
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	16,2	13,6
	191,3	175,9
AKTYWA RAZEM	2.754,2	2.656,6

Załącznik 1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2024
(w milionach euro) (cd.)

	30 czerwca 2024 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2023 <i>badane</i>
PASYWA		
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		
Kapitał podstawowy	12,9	12,9
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	668,9	668,9
Inne kapitały rezerwowe	(49,3)	(49,3)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	(2,5)	0,7
Różnice kursowe z przeliczenia	(2,6)	(2,6)
Zyski zatrzymane	472,5	471,3
	1.099,9	1.101,9
Udziały niekontrolujące	25,3	24,3
Kapitał własny razem	1.125,2	1.126,2
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	1.156,2	1.228,7
Zobowiązania z tytułu leasingu	66,0	43,2
Depozyty od najemców	12,7	13,1
Inne zobowiązania długoterminowe	7,5	5,2
Instrumenty pochodne	24,0	18,7
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	136,7	135,1
	1.403,1	1.444,0
Zobowiązania krótkoterminowe		
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek i obligacji	151,6	45,3
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	38,1	34,0
Zobowiązania z tytułu zadeklarowanej dywidendy	29,3	-
Depozyty od najemców	3,4	2,4
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	2,4	1,9
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1,1	2,4
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	-	0,4
	225,9	86,4
PASYWA RAZEM	2.754,2	2.656,6

Załącznik 2 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 3 i 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca grudnia 2024 (w milionach euro)

Niebadane	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2024	2023	2024	2023
Przychody z tytułu wynajmu	69,6	65,5	35,3	34,4
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	23,0	24,1	11,6	12,5
Koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości	(27,6)	(26,9)	(14,1)	(13,8)
Zysk / (strata) brutto z działalności operacyjnej	65,0	62,7	32,8	33,1
Koszty sprzedaży	(1,1)	(1,2)	(0,5)	(0,6)
Koszty administracyjne	(9,1)	(8,7)	(4,6)	(4,8)
Zysk/(strata) z aktualizacji wartości aktywów	0,7	(51,4)	6,4	(48,4)
Pozostałe przychody	0,2	0,4	-	0,4
Pozostałe koszty	(0,8)	(1,0)	(0,6)	(0,6)
Zysk / (strata) netto z działalności operacyjnej	54,9	0,8	33,5	(20,9)
Różnice kursowe	(0,4)	1,1	(0,5)	0,9
Przychody finansowe	1,4	0,4	0,6	0,2
Koszty finansowe	(19,3)	(16,3)	(10,0)	(8,5)
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	36,6	(14,0)	23,6	(28,3)
Podatek dochodowy	(5,1)	2,3	(1,9)	5,0
Zysk / (strata) za okres	31,5	(11,7)	21,7	(23,3)
Przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	30,5	(12,0)	21,2	(23,2)
Akcjonariuszom niekontrolującym	1,0	0,3	0,5	(0,1)
Podstawowy zysk na jedną akcję (w euro)	0,05	(0,02)	0,04	(0,04)

Załącznik 3 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 (w milionach euro)

Niebadane	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2024	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2023
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	36,6	(14,0)
Korekty o pozycje:		
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów	(0,7)	51,4
Różnice kursowe	0,4	(1,1)
Przychody finansowe	(1,4)	(0,4)
Koszty finansowe	19,3	16,3
Wycena rezerwy z tytułu płatności w formie akcji własnych	-	(0,4)
Amortyzacja	0,7	0,4
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	54,9	52,2
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz innych aktywów obrotowych	(1,8)	(3,9)
Zmiana depozytów od najemców	0,6	1,6
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(0,9)	(2,4)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	52,8	47,5
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(4,9)	(6,2)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	47,9	41,3
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	(40,7)	(56,1)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i gruntów	-	(14,1)
Zakup nieruchomości inwestycyjnej w budowie	(12,0)	-
Sprzedaż spółki zależnej	-	49,2
Sprzedaż ukończonych budynków	-	0,4
Zmiana stanu lokat krótkoterminowych przeznaczonych na cele inwestycyjne	12,2	-
Wydatki na finansowe aktywa trwałe	(5,0)	(2,0)
Otrzymane zaliczki na aktywa przeznaczone do sprzedaży	1,6	0,3
Podatek VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(0,5)	1,6
Odsetki otrzymane	0,6	0,1
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	(43,8)	20,6
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	55,9	33,7
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(7,6)	(25,4)
Odsetki zapłacone	(22,8)	(20,1)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	(0,7)	(0,7)
Koszty uzyskania finansowania	(0,4)	(0,6)
Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych	(0,1)	(3,0)
Wypłata dywidendy akcjonariuszom niekontrolującym	-	(0,9)
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	24,3	(17,0)
Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, netto	(0,2)	0,7
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	28,2	4,4
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku	60,4	115,1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	88,6	119,5

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 prawie 30 lat działalności, GTC wybudował w Europie Środkowo-Wschodniej 82 nowoczesnych obiektów biurowych i handlowych o wysokim standardzie, o łącznej powierzchni 1,4 mln m kw.

Obecnie GTC aktywnie zarządza portfelem nieruchomości komercyjnych, na który składa się 46 budynków komercyjnych oferujących ok. 755 tys. m kw. powierzchni biurowej i handlowej do wynajęcia w Polsce, Budapeszcie, Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu i Sofii. Ponadto Grupa realizuje 500 tys. m kw. powierzchni komercyjnej w stolicach Europy Środkowo-Wschodniej, z których ponad 55 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: malgorzata.czaplicka@gtcgroup.com

Alicja Lewandowska-Wolińska

Hill & Knowlton

M.: +48 605 120 399

e-mail: Alicja.Lewandowska@hillandknowlton.com