

DOBRE WYNIKI ZA I KW. 2022 ROKU WE WSZYSTKICH WSKAŹNIKACH FINANSOWYCH I OPERACYJNYCH

MARŻA BRUTTO
Z WYNAJMU

SKORYGOWANY
ZYSK EBITDA

FFO I

WSKAŹNIK
WYNAJĘCIA

LTV NETTO

30 mln
euro

26 mln
euro

16 mln
euro

91%

43,1%

+10%

+5%

+14%

+1 pp.

+1,1 pp.

KLUCZOWE DANE ZA I KW. 2022 R.

- **Wzrost przychodów** do 42 mln euro w I kw. 2022 r. (37 mln euro w I kw. 2021 r.)
- **Wzrost marży brutto** z wynajmu do 30 mln euro w I kw. 2022 r. (27 mln euro w I kw. 2021 r.)
- **Wzrost skorygowanego zysku EBITDA** do 26 mln euro w I kw. 2022 r. (24 mln euro w I kw. 2021 r.)
- **FFO I** wyniosło 16 mln euro w I kw. 2022 r. (14 mln euro w I kw. 2021 r.), przy FFO na akcję w wysokości 0,03 euro
- **EPRA NTA** wyniosła 1.288 mln euro na dzień 31 marca 2022 r., przy **EPRA NTA na akcję** w wysokości 2,24 euro (10,43 zł)
- **LTV netto** wyniósł 43%
- **Proponowana dywidenda** z zysku za 2021 r. w wysokości 0,28 zł na akcję
- Silna pozycja gotówkowa w wysokości 278 mln euro i dostępne linie kredytowe w wysokości 94 mln euro

KLUCZOWE DANE O PORTFOLIO (I KW. 2022 R.)

- **Wskaźnik wynajęcia na poziomie 91%** na dzień 31 marca 2022 r. (90% na dzień 31 grudnia 2021 r.)
- **Sprzedaż biurowców w Serbii** za 268 mln euro (powyżej wartości księgowej) ukończona w styczniu 2022 r.
- **Ukończenie budowy Pillar**, biurowca klasy A w Budapeszcie (29,1 tys. m kw. GLA)
- **Rozpoczęcie budowy Matrix C**, biurowca klasy A w Zagrzebiu (10,5 tys. m kw. GLA)
- **88% ukończonych budynków z zielonymi certyfikatami**, 11% w trakcie procesu certyfikacji

„Rok 2021 przyniósł doskonałe wyniki, w związku z czym zarekomendowaliśmy wypłatę dywidendy w wysokości 0,28 zł na akcję z zysku wypracowanego w 2021 roku, co oznacza powrót do regularnych wypłat dywidend. Nasze wyniki za I kw. 2022 r. wskazują na to, że ten rok również zapowiada się dobrze, pomimo sprzedaży serbskiego portfela biurowego. Wyniki operacyjne, zwłaszcza w sektorze handlowym, są bardzo dobre i obiecujące, natomiast sektor biurowy będzie wymagał więcej uwagi. Skupimy się także na rozwoju portfela nieruchomości biurowych – w pierwszym kwartale rozpoczęliśmy realizację naszej nowej inwestycji w Zagrzebiu, a w drugim kwartale rozpoczynamy prace nad budową biurowca w Budapeszcie. Dzięki wysokiemu saldu środków pieniężnych jesteśmy otwarci na okazje inwestycyjne i aktywnie monitorujemy rynki, aby wesprzeć nasz wzrost” – skomentował Zoltán Fekete, prezes zarządu GTC.

„Wyniki po stronie przychodowej za I kw. 2022 r. wykazują znaczną poprawę, a nabyte nieruchomości równoważą przychody utracone w efekcie sprzedaży serbskiego portfela. W sektorze handlowym odnotowaliśmy silny wzrost, nie tylko po stronie przychodów, lecz także – co ważniejsze – po stronie osiągniętych wyników, ponieważ obroty wzrosły o 12% w porównaniu do 2019 roku. Mamy bardzo silny bilans, a nasze saldo środków pieniężnych również jest bardzo wysokie. Zadłużenie netto pozostaje praktycznie bez zmian, LTV jest na poziomie 43%, a koszt długu utrzymuje się na rekordowo niskim poziomie 2,16%. Jesteśmy bardzo zadowoleni z naszych wyników i z optymizmem patrzymy na dalszą część roku” – skomentował Ariel Ferstman, dyrektor finansowy GTC i członek zarządu.

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA

Powierzchnia biurowa: nowe projekty w portfolio, większa aktywność w zakresie wynajmu

- **Sprzedaż serbskiego portfela biurowego za 268 mln euro (powyżej wartości księgowej) ukończona w styczniu 2022 r.**
 - 122,2 tys. m kw. powierzchni biurowej klasy A
 - 11 biurowców
- **Ukończenie budowy Pillar, biurowca klasy A w Budapeszcie**
 - 29,1 tys. m kw. powierzchni biurowej klasy A
 - Przychody z czynszu w wysokości 6,1 mln euro w skali roku
 - Wzrost wyceny o blisko 30 mln euro
- **Rozpoczęcie budowy Matrix C, biurowca klasy A w Zagrzebiu**
 - 10,5 tys. m kw. powierzchni biurowej klasy A
 - Prognozowane przychody z czynszu w wysokości 2,1 mln euro w skali roku
- **Podpisanie umów najmu na ponad 36,1 tys. m kw. w I kw. 2022 r. (13,5 tys. m kw. w I kw. 2021 r.)**
 - Przedłużenie i rozszerzenie najmu przez głównego najemcę w Center Point w Budapeszcie (ok. 16 tys. m kw.)
 - Podpisanie umowy przednajmu w GTC X w Belgradzie (ok. 8,2 tys. m kw.)
 - Przedłużenie najmu IQVIA w Sofia Tower w Sofii (ok. 2,9 tys. m kw.)
 - Przedłużenie najmu TMF w Duna Tower w Budapeszcie (ok. 1,55 tys. m kw.)
 - Wybór Advance Business Center II w Sofii przez Flex Space (ok. 1,4 tys. m kw.)
 - Przedłużenie najmu Deloitte Audyt w Korona Office w Krakowie (ok. 900 m kw.)
 - Wybór Globis Wrocław przez Global4Net (ok. 500 m kw.)
- **Wskaźnik wynajęcia na poziomie 89% na dzień 31 marca 2022 r. (88%¹ w grudniu 2021 r.)**
- **89% obiektów biurowych z zielonymi certyfikatami, 10% przechodzi certyfikację**

Powierzchnia handlowa: powrót do poziomów sprzed Covid-19

- **Sprzedaż może być prowadzona na 100% powierzchni GLA w obiektach handlowych**
 - Obserwujemy pozytywny trend we wszystkich centrach handlowych, liczba odwiedzających rośnie, a obroty osiągnęły poziom sprzed pandemii (100% w marcu 2022 r. w porównaniu do 2019 r.; 98%² w I kw. 2022 r. w porównaniu z 2019 r. i 153% w I kw. 2022 r. w porównaniu z 2021 r.)
 - Rekordowo wysokie obroty w kwietniu (na poziomie 112% w porównaniu do wyników z 2019 r.)
- **Sieci handlowe otwierają nowe sklepy w centrach handlowych i przedłużają umowy najmu:**
 - ok. 1,2 tys. m kw. LC Waikiki w Ada Mall (przedłużenie)
 - ok. 600 m kw. Hungarian Post w Centrum Handlowym Hegyvidék (przedłużenie)
 - ok. 600 m kw. Pertini Toys w Ada Mall (przedłużenie)
 - ok. 450 m kw. Fressnapf w Hegyvidék Shopping Center
 - ok. 380 m kw. Benetton w Avenue Mall w Zagrzebiu (przedłużenie)
- **Wskaźnik wynajęcia na poziomie 96% na dzień 31 marca 2022 r. (95% na dzień 31 grudnia 2021 r.)**
- **88% obiektów handlowych z zielonymi certyfikatami**

¹ Nie obejmuje aktywów przeznaczonych do sprzedaży

² Z wyłączeniem centrum handlowego Ada Mall, które zostało otwarte pod koniec maja 2019 roku

WYNIKI FINANSOWE

Przychody z wynajmu i usług	Wzrost do 42 mln euro w I kw. 2022 r. w porównaniu do 37 mln euro w I kw. 2021 r. Grupa odnotowała wzrost przychodów z wynajmu o 6,5 mln euro w związku z nabyciem nieruchomości generujących przychody i ukończeniem budynku Pillar, a także wzrost przychodów z wynajmu w centrach handlowych o 3,8 mln euro na skutek zakończenia obniżek i rabatów związanych z Covid-19, działań podjętych w celu pomocy najemcom detalicznym, a także wzrostowi średniej stawki czynszu po indeksacji stawek czynszów o inflację. Wzrost został częściowo skompensowany spadkiem przychodów z wynajmu o 5,8 mln euro na skutek sprzedaży serbskiego portfela biurowego w I kw. 2022 r.
Marża brutto z działalności operacyjnej	Wzrost do 30 mln euro w I kw. 2022 r. w porównaniu do 27 mln euro w I kw. 2021 r. Głównie w wyniku wzrostu przychodów z wynajmu i usług po nabyciu i ukończeniu budowy nowych nieruchomości, częściowo skompensowany utratą przychodów z wynajmu i usług po sprzedaży serbskiego portfela biurowego.
Koszty administracyjne	Koszty administracyjne (bez uwzględnienia kosztów programu motywacyjnego) wzrosły do 4 mln euro z 3 mln euro w I kw. 2021 r., głównie ze względu na wzrost kosztów wynagrodzeń oraz wzrost kosztów prawnych, podatkowych, informatycznych i innych kosztów doradztwa. W wyniku wyceny rynkowej programu motywacyjnego rozpoznano przychody z tytułu płatności w formie akcji własnych w wysokości 0,4 mln euro w I kw. 2022 r., w porównaniu do utworzenia rezerwy z tego tytułu w kwocie 0,3 mln euro w I kw. 2021 r.
Zysk z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych	Wyniósł 3 mln euro wobec straty w wysokości 3 mln euro w I kw. 2021 r. Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych wynika głównie z rozpoznania zysku z aktualizacji wyceny budynku Pillar (Budapeszt, Węgry) po jego ukończeniu, co zostało częściowo skompensowany nakładami inwestycyjnymi w istniejące nieruchomości inwestycyjne.
Koszty finansowe netto	Średnie oprocentowanie wyniosło 2,16% dzięki refinansowaniu kredytów, emisji obligacji oraz strategii hedgingowej. Koszty finansowe netto wyniosły 8 mln euro wobec 8 mln euro w I kw. 2021 r.
Opodatkowanie	Podatek wyniósł 5 mln euro wobec 4 mln euro zysku z podatku w I kw. 2021 r. Na podatek składa się głównie 5 mln euro bieżących zobowiązań podatkowych oraz 1 mln euro zysku z podatku odroczonego.
Skorygowany zysk EBITDA i zysk netto	Skorygowany zysk EBITDA wyniósł 26 mln euro (24 mln euro w I kw. 2021 r.), a zysk netto wyniósł 15 mln euro w I kw. 2022 r. (9 mln euro w I kw. 2021 r.). Wiąże się to głównie z mocnymi wynikami operacyjnymi i rozpoznaniem zysku z tytułu aktualizacji wartości aktywów w wysokości 3 mln euro, co zostało częściowo skompensowane przez wyższe o 1 mln euro koszty z tytułu różnic kursowych.
Fundusze z działalności operacyjnej (FFO I)	Wzrost do 16 mln euro w porównaniu do 14 mln euro w I kw. 2021 r., przy FFO I na akcję w wysokości 0,03 euro.
GAV	2.315 mln euro na dzień 31 marca 2022 r. (2.507 mln euro na dzień 31 grudnia 2021 r.) w związku z zakończeniem sprzedaży nieruchomości w Serbii, co zostało częściowo skompensowane inwestycją w wysokości 74 mln euro, głównie w nabycie działek inwestycyjnych w Serbii i dwóch nieruchomości na Węgrzech.

EPRA NTA w przeliczeniu na akcję

- **2,24 euro** w porównaniu do 2,21 euro na dzień 31 grudnia 2021 r.
EPRA NTA wyniosła **1.288 mln euro** w porównaniu do 1.272 mln euro na dzień 31 grudnia 2021 r.

Zadłużenie i wskaźniki związane z zadłużeniem

- Zadłużenie wyniosło **1.301 mln euro** w porównaniu do 1.443 mln euro na dzień 31 grudnia 2021 r.
Spadek ten wynika głównie ze sprzedaży nieruchomości biurowych w Serbii i związanych z nimi zobowiązań w wysokości 142 mln euro.
- **Średnia zapadalność długu wyniosła 5,1 lat, a średnie oprocentowanie wyniosło 2,16% w skali roku.**
- **LTV netto w wysokości 43,1%** (po podwyższeniu kapitału i sprzedaży serbskiego portfela biurowego wyniósł 42,0% na dzień 31 grudnia 2021 r.)
- **Wskaźnik pokrycia odsetek (annualized consolidated coverage ratio) wyliczony w oparciu o EBITDA wyniósł 3,7x** (3,6x na dzień 31 grudnia 2021 r.)
- **Udział długu niezabezpieczonego to 56%, a nieruchomości nieobciążonych – 52%** (45% na dzień 31 grudnia 2021 r.)

Środki pieniężne

- **Saldo środków pieniężnych wyniosło 278 mln euro** na dzień 31 marca 2022 r. (97 mln euro na dzień 31 grudnia 2021 r.)
Wynika głównie ze sprzedaży aktywów w Serbii (po uwzględnieniu środków pieniężnych w zbywanych spółkach) (125 mln euro) oraz podwyższenia kapitału (120 mln euro), częściowo skompensowanym zakupem ukończonych nieruchomości i gruntów inwestycyjnych (50 mln euro).

Załącznik nr 1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2022 r.
(w tysiącach euro)

	31 marca 2022 (niebadane)	31 grudnia 2021 (badane)
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Nieruchomości inwestycyjne	2.319.177	2.240.660
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	27.293	27.002
Rzeczowe aktywa trwałe	7.895	7.834
Depozyty zablokowane	12.021	11.078
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3.850	3.786
Instrumenty pochodne	8.433	826
Pozostałe aktywa trwałe	158	163
	2.378.827	2.291.349
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	10.696	10.628
	2.389.523	2.301.977
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	7.662	6.161
Naliczone przychody	3.602	3.448
Należności od udziałowców	-	123.425
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków	1.743	2.957
Należności z tytułu podatku dochodowego	335	456
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz pozostałe należności	16.917	11.515
Depozyty zablokowane krótkoterminowe	13.235	14.341
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	277.584	87.468
	321.078	249.771
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	4.504	292.001
	325.582	541.772
AKTYWA RAZEM	2.715.105	2.843.749

Załącznik nr 1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2022 r.
(w tysiącach euro) (cd.)

	31 marzec 2022 (niebadane)	31 grudzień 2021 (badane)
PASYWA		
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		
Kapitał podstawowy	12.920	11.007
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	668.904	550.522
Niezarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego	-	120.295
Kapitał zapasowy	(49.489)	(49.489)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	(24.307)	(30.903)
Różnice kursowe z przeliczenia	(2.694)	(2.570)
Zyski zatrzymane	516.618	501.704
	1.121.952	1.100.566
Udziały niekontrolujące	16.733	16.423
Kapitał własny razem	1.138.685	1.116.989
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	1.251.562	1.255.114
Zobowiązania z tytułu leasingu	40.876	38.767
Depozyty od najemców	12.021	11.078
Inne zobowiązania długoterminowe	2.494	2.426
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych	995	1.410
Instrumenty pochodne	39.536	38.743
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	136.718	140.145
	1.484.202	1.487.683
Zobowiązania krótkoterminowe		
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	47.905	44.337
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu	212	198
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy	27.644	31.092
Depozyty od najemców	2.327	1.932
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	1.822	2.222
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	8.796	1.000
Instrumenty pochodne	1.464	2.681
Otrzymane zaliczki	1.919	784
	92.089	84.246
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	129	154.831
	92.218	239.077
PASYWA RAZEM	2.715.105	2.843.749

Załącznik nr 2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku (w tysiącach EUR)

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 (niebadane)
Przychody z tytułu wynajmu	31.322	27.984
Przychody z tytułu usług	10.443	9.243
Koszty usług	(11.471)	(9.761)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	30.294	27.466
Koszty sprzedaży	(392)	(364)
Koszty administracyjne	(3.221)	(2.980)
Zysk/(Strata) z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	3.063	(2.594)
Pozostałe przychody	35	118
Pozostałe koszty	(665)	(179)
Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych	29.114	21.467
Zysk/(Strata) z tytułu różnic kursowych, netto	(1.145)	(368)
Przychody finansowe	71	74
Koszty finansowe	(8.117)	(8.564)
Zysk przed opodatkowaniem	19.923	12.609
Podatek dochodowy	(4.699)	(3.903)
Zysk za okres	15.224	8.706
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	14.914	8.462
Akcjonariuszom niekontrolującym	310	244
Podstawowy/rozwodniony zysk na jedną akcję (w euro)	0,03	0,02

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 (niebadane)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Zysk przed opodatkowaniem	19.923	12.609
Korekty o pozycje:		
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów/ utraty wartości aktywów oraz projektów pod zabudowę mieszkaniową	(3.063)	2.594
Strata z tytułu różnic kursowych, netto	1.145	368
Przychody finansowe	(71)	(74)
Koszty finansowe	8.117	8.564
Strata/(Zysk) z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji własnych	(415)	250
Amortyzacja	121	181
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	25.757	24.492
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(2.042)	(2.072)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	1.135	740
Zmiana depozytów od najemców	1.338	1.054
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(2.784)	(559)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	23.404	23.655
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(1.633)	(1.403)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	21.771	22.252
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne oraz środki trwałe	(29.938)	(22.332)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i gruntów	(50.356)	-
Sprzedaż gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	1.073	-
Sprzedaż jednostek zależnych, pomniejszona o środki pieniężne w zbywanych spółkach	125.112	-
Otrzymane zaliczki na aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	1.080
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	1.214	1.297
Odsetki otrzymane	3	6
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	47.108	(19.949)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	432	103.883
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(3.358)	(111.821)
Odsetki zapłacone oraz inne opłaty związane z przedterminową splatą kredytów	(4.924)	(9.194)
Wpływy z tytułu podwyższenia kapitału, pomniejszone o koszty emisji	120.386	-
Splata zobowiązania z tytułu leasingu	(525)	(516)

Koszty pozyskania kredytów	-	(780)
Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych	163	(1.131)
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	112.174	(19.559)
Różnice kursowe z przeliczenia, netto	(102)	(686)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	180.951	(17.942)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku	96.633	271.996
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	277.584	254.054

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 77 nowoczesnych obiektów biurowych i handlowych o wysokim standardzie, o łącznej powierzchni około 1,4 mln m kw.

Obecnie GTC aktywnie zarządza portfelem nieruchomości komercyjnych, na który składa się 45 budynków komercyjnych oferujących ok. 763 tys. m kw. powierzchni biurowej i handlowej do wynajęcia w Polsce, Węgrzech, Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu i Sofii. Ponadto Grupa realizuje 460 tys. m kw. powierzchni komercyjnej w stolicach Europy Środkowo-Wschodniej, z których ponad 51 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

Alicja Lewandowska-Wolińska

Hill+Knowlton Strategies

M.: +48 605 120 399

e-mail: Alicja.Lewandowska@hkstrategies.com