

**INDEKSACJA CZYNSZÓW I NOWE INWESTYCJE TWORZĄ POTENCJAŁ DO DALSZEGO WZROSTU FFO I WARTOŚCI. JEDNOCZEŚNIE NISKIE KOSZTY ODSETKOWE I KORZYSTNY PROFIL ZAPADALNOŚCI DŁUGU ZAPEWNIAJĄ OCHRONĘ PRZED NIEKORZYSTNYMI WARUNKAMI**

PRZYCHODY Z WYNAJMU	FFO I	LTV NETTO	WSKAŹNIK WYNAJĘCIA	ŚRODKI PIENIĘŻNE
<b>167 mln euro</b>	<b>68 mln euro</b>	<b>44,5%<sup>1</sup></b>	<b>88%</b>	<b>115 mln euro</b>

**KLUCZOWE DANE ZA 2022 R.**

- **Przychody z wynajmu** w wysokości 167 mln euro w 2022 r. (172 mln euro w 2021 r.)
- **Marża brutto z wynajmu** na poziomie 119 mln euro w 2022 r. (128 mln euro w 2021 r.)
- **FFO** 68 mln euro w 2022 r. (74 mln euro w 2021 r.), przy **FFO na akcję** w wysokości 0,12 euro.
- **EPRA NTA** wyniosła 1.273 mln euro na dzień 31 grudnia 2022 r. (1.272 mln euro na dzień 31 grudnia 2021 r.)  
**EPRA NTA na akcję** wyniosła 2,22 euro (10,40 zł)
- **Wskaźnik LTV netto** wyniósł 44,5%<sup>1</sup> (42,0%<sup>2</sup> na dzień 31 grudnia 2021 r.)
- **Wskaźnik wynajęcia** na poziomie 88% na dzień 31 grudnia 2022 r. (90% na dzień 31 grudnia 2021 r.)
- **Silna pozycja gotówkowa** na poziomie 115 mln euro i dostępne linie kredytowe w wysokości 94 mln euro
- **Srebrna nagroda EPRA Sustainability Best Practices Recommendations za 2022 rok**

**KLUCZOWE DANE O PORTFOLIO (2022 R.)**

- **Wskaźnik wynajęcia** na poziomie 88% na dzień 31 grudnia 2022 r. (90% na dzień 31 grudnia 2021 r.)
- Podpisanie **najmów powierzchni biurowej** na 110,6 tys. m kw. w 2022 r. (117 tys. m kw. w 2021 r.)
- Podpisanie **najmów powierzchni handlowej** na 35,3 tys. m kw. w 2022 r. (46,6 tys. m kw. w 2021 r.)
- Średni ważony okres najmu 3,7 roku
- **87% budynków z zielonymi certyfikatami**, 13% w trakcie procesu certyfikacji
- **Ukończenie** 3 biurowców oferujących 54,6 m kw. przy 10,8 mln euro przychodów z czynszu w skali roku
- **Sprzedaż:**
  - Serbski portfel nieruchomości – sfinalizowano w styczniu 2022 r.
  - Biurowiec Cascade – lipiec 2022 r.
  - Matrix A i B – listopad 2022 r.
  - Forest Offices w Debreczynie – zamknięcie w styczniu 2023 r.
- **Rozpoczęcie budowy** Matrix C, biurowca klasy A w Zagrzebiu (10,5 tys. m kw. GLA) oraz Center Point 3, biurowca klasy A w Budapeszcie (36 tys. m kw. GLA)

„W związku ze zmianami na rynku nieruchomości biurowych przyspieszonymi wybuchem epidemii Covid-19 i wprowadzeniem modelu pracy w trybie hybrydowym, rok 2022 upłynął pod znakiem rozszerzania naszej strategii na nowe segmenty rynku i nowe obszary geograficzne. GTC zainwestowało w centrum technologiczne, co zapewnia dywersyfikację naszego biznesu i daje znakomite możliwości do tworzenia wartości. Będziemy poszukiwać okazji na szeroko pojętym rynku nieruchomości w celu dalszej dywersyfikacji źródeł przychodów i wzmocnienia pozycji naszej firmy. Rok 2022 zakończyliśmy przemodelowaniem portfela pod kątem ekspozycji na kraje o wyższym ratingu, potwierdzonym ratingiem inwestycyjnym i silną pozycją gotówkową. Jesteśmy dobrze przygotowani na nadchodzące lata, zarówno w zakresie utrzymania naszego obecnego portfela nieruchomości, jak i dalszego rozwoju naszej działalności” – skomentował Zoltán Fekete, prezes Zarządu GTC.

<sup>1</sup> Obejmuje długoterminowe aktywa finansowe i uwzględnia korektę o sprzedaż Forest Offices w Debreczynie, dokonaną 30 stycznia 2023 r.

## DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA

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

- **Wskaźnik wynajęcia na poziomie 84% na dzień 31 grudnia 2022 roku** (88%<sup>2</sup> w grudniu 2021 r.)
- Średni ważony okres najmu wyniósł 3,7 roku.
- **Podpisanie najmów na 110,6 tys. m kw. w 2022 r. (117 tys. m kw. w 2021 r.):**
  - Przedłużenie i rozszerzenie najmu KEF/Ministerstwa Finansów w Centerpoint 1 i 2 w Budapeszcie (ok. 16 tys. m kw.)
  - Podpisanie najmu przez Grupę Htec w GTC X w Belgradzie (ok. 10,2 tys. m kw.)
  - Wybór City Gate w Bukareszcie przez Alpha Bank Romania (ok. 5 tys. m kw.)
  - Podpisanie najmu przez BT w Forest Offices w Budapeszcie (ok. 4,1 tys. m kw.)
  - Wybór GTC X w Belgradzie przez Tenderly (ok. 3,5 tys. m kw.)
  - Przedłużenie najmu IQVIA w Sofia Tower 1 w Sofii (2,9 tys. m kw.)
  - Przedłużenie DHL w Aeropark Business Centre w Warszawie (ok. 2,5 tys. m kw.)
  - Wybór Sofia Tower 2 w Sofii przez Dreamshot (ok. 2,2 tys. m kw.)
- **Sprzedaż:**
  - **Serbski portfel nieruchomości** – sfinalizowano w styczniu 2022 r. (powyżej wartości księgowej). Wpływy netto ze sprzedaży wyniosły 125 mln euro.
  - **Cascade Office Building** w Bukareszcie – lipiec 2022 r. Wpływy netto ze sprzedaży wyniosły 10 mln euro.
  - Biurowce **Matrix A i B** w Zagrzebiu w listopadzie 2022 r. (7% powyżej wartości księgowej). Wpływy netto ze sprzedaży wyniosły 51 mln euro.
  - Biurowiec **Forest Offices w Debreczynie** na Węgrzech w styczniu 2023 r. Cena sprzedaży zgodnie z umową to 48 mln euro.
- **Rozpoczęcie budowy:**
  - **Matrix C**, biurowca klasy A w Zagrzebiu (10,5 tys. m kw. GLA)
  - **Center Point 3**, biurowca klasy A w Budapeszcie (36 tys. m kw. GLA)
- **Ukończenie 54,6 tys. m kw. generujących po ustabilizowaniu ok 10,8 mln euro przychodów z czynszu w skali roku:**
  - **Pillar**, biurowiec klasy A w Budapeszcie oferujący 29,1 tys. m kw. powierzchni biurowej przy 6,1 mln euro przychodów z czynszu w skali roku (marzec 2022 r.)
  - **GTC X**, biurowiec klasy A w Belgradzie oferujący 17,7 tys. m kw. powierzchni biurowej przy 3,6 mln euro przychodów z czynszu w skali roku (listopad 2022 r.)
  - **Sofia Tower 2**, biurowiec klasy A w Sofii oferujący 7,8 tys. m kw. powierzchni biurowej przy 1,1 mln euro przychodów z czynszu w skali roku (grudzień 2022 r.)

**Powierzchnia handlowa:  
powrót do poziomów  
sprzed Covid-19**

- **Wskaźnik wynajęcia** na poziomie 96% na dzień 31 grudnia 2022 r. (95% na dzień 31 grudnia 2021 r.)
- Średni ważony okres najmu 3,7 roku.
- **Podpisanie najmów na 35,3 tys. m kw. w 2022 r. (46,6 tys. m kw. w 2021 r.):**
  - Przedłużenie najmu przez TK Maxx w Galerii Jurajskiej w Częstochowie (ok. 2,9 tys. m kw.)
  - Przedłużenie najmu przez ITX Hrvatska d.o.o. (marka Zara) w Avenue Mall w Zagrzebiu (ok. 1,8 tys. m kw.)
  - Przedłużenie najmu przez CBA w Centrum Handlowym Hegyvidék w Budapeszcie (ok. 1,4 m kw.)
  - Przedłużenie najmu przez LC Waikiki w Ada Mall w Belgradzie (ok. 1,2 tys. M

<sup>2</sup> Bez nieruchomości serbskich sprzedanych w styczniu.

kw.)

- Wybór Galerii Północnej w Warszawie przez Gudi Home (ok. 800 m kw.)
- Popisanie najmu przez Sinsay w Mall of Sofia w Sofii (ok. 600 m kw.)
- Obserwujemy pozytywny trend w obiektach handlowych – liczba odwiedzających rośnie, a obroty przekroczyły poziom sprzed pandemii Covid-19 (109% w IV kw. 2022 r. w porównaniu do 2019 r.; 115% w IV kw. 2022 r. w porównaniu do 2021 r.)

## WYNIKI FINANSOWE

### Przychody z wynajmu i usług

- **167 mln euro** w 2022 r. w porównaniu do 172 mln euro w 2021 r.  
Grupa odnotowała spadek przychodów z wynajmu (w kwocie 25 mln euro) w wyniku sprzedaży serbskiego portfela biurowego w I kw. 2022 r. i biurowca Cascade w III kw. 2022 r. Odnotowano także spadek średniego wskaźnika wynajęcia w portfelu nieruchomości biurowych w Polsce i Rumunii, co miało negatywny wpływ na przychody.  
  
Spadek został częściowo skompensowany wzrostem przychodów z wynajmu w związku z nabyciem nieruchomości generujących przychody i ukończeniem projektów Pillar w Budapeszcie i GTC X w Belgradzie (15 mln euro), a także wzrostem przychodów z wynajmu w portfelu nieruchomości handlowych (11 mln euro) na skutek zakończenia związanych z COVID-19 obniżek i innych działań podjętych w ramach pomocy na rzecz najemców z branży handlowej. Grupa odnotowała również wzrost średniej stawki czynszu po indeksacji o inflacji (wskaźnik CPI dla Europy).

### Marża brutto z działalności operacyjnej

- **119 mln euro** w 2022 r. w porównaniu do 128 mln euro w 2021 r.  
Do czego przyczyniły się przede wszystkim wzrost kosztów z tytułu usług (w związku z inflacją), spadek średniego wskaźnika wynajęcia w Polsce i Rumunii oraz utrata przychodów z wynajmu i usług po sprzedaży serbskiego portfela biurowego.

### Koszty administracyjne

- **Koszty administracyjne (bez uwzględnienia kosztów programu motywacyjnego) wzrosły do 16 mln euro** w porównaniu do 14 mln euro w 2021 r., głównie ze względu na wzrost kosztów audytu, doradztwa informatycznego i innych kosztów doradztwa.  
  
Po uwzględnieniu kosztów programu motywacyjnego, koszty administracyjne wyniosły 15 mln euro w 2022 r. w porównaniu do 14 mln euro w 2021 roku.

### Strata z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych

- **Wyniosła 29 mln euro** wobec 13 mln euro straty w 2021 r.  
Strata netto z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych napędzana jest głównie spadkiem wskaźnika wynajęcia i wzrostem rynkowych stóp kapitalizacji. Została częściowo skompensowana wzrostem wartości nieruchomości w związku z ukończeniem prac przy GTC X i Pillar oraz sprzedażą Matrix A&B.

### Koszty finansowe netto

- **Koszty finansowe netto wyniosły 32 mln euro** wobec 43 mln euro w 2021 roku. **Średnie oprocentowanie wyniosło 2,21%**, dzięki refinansowaniu kredytów, emisji obligacji oraz strategii hedgingowej.

### Opodatkowanie

- **Podatek wyniósł 13 mln euro** w porównaniu do 14 mln euro podatku w 2021 r.  
Na podatek składa się 12,6 mln euro bieżących zobowiązań podatkowych oraz 0,1 mln euro podatku odroczonego.

**Skorygowany zysk EBITDA i zysk netto**

- **Skorygowany zysk EBITDA wyniósł 101 mln euro** (113 mln euro w 2021 r.), a **zysk netto wyniósł 25 mln euro 2022 r.** (43 mln euro w 2021 r.). Przyczyniły się do tego głównie rozpoznanie mniejszego zysku z działalności operacyjnej, wyższa strata z tytułu aktualizacji wartości aktywów i wyższe straty z tytułu różnic kursowych, co zostało częściowo skompensowane niższymi kosztami finansowymi.

**Fundusze z działalności operacyjnej (FFO I)**

- **68 mln euro** w porównaniu do 74 mln euro w 2021 r., przy FFO I na akcję w wysokości 0,12 euro.

**GAV**

- **2.288 mln euro na dzień 31 grudnia 2022 r.** (w porównaniu z 2.507 mln euro na dzień 31 grudnia 2021 r.) głównie w związku ze sprzedażą portfela nieruchomości biurowych w Serbii (267 mln euro), sprzedażą biurowców Cascade Office Building, Matrix A i B (61 mln euro), sprzedażą gruntów w Polsce (9 mln euro) i dokonaniem aktualizacji do wartości aktywów (strata 27 mln euro). Spadek został częściowo skompensowany inwestycjami głównie w nieruchomości w budowie (92 mln euro) oraz w nabycie nowych gruntów w Serbii i nieruchomości na Węgrzech (59 mln euro).

**EPRA NTA w przeliczeniu na akcję**

- **2,22 euro** w porównaniu do 2,21 euro na dzień 31 grudnia 2021 r.  
**EPRA NTA** wyniosła **1.273 mln euro** w porównaniu do 1.272 mln euro na dzień 31 grudnia 2021 r.

**Zadłużenie i wskaźniki związane z zadłużeniem**

- Zadłużenie wyniosło **1.238 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 (142 mln euro), wykupu obligacji i spłaty kredytów (52 mln euro), zysków z tytułu różnic kursowych na obligacjach wyemitowanych w złotych i forintach (12 mln euro) i zamiany pożyczki udzielonej przez udziałowca niekontrolującego na kapitał własny (6 mln euro). Spadek został zrównoważony głównie poprzez ciągnięcia z kredytu w wyniku ukończenia projektu Pillar (6 mln euro).

- **Średnia zapadalność długu wyniosła 4,4 roku, a średnie oprocentowanie wyniosło 2,21% w skali roku.**
- **Wskaźnik LTV netto wyniósł 44,5%<sup>3</sup>** (42% na dzień 31 grudnia 2021 r., po podwyższeniu kapitału i sprzedaży serbskiego portfela nieruchomości biurowych)
- **Wskaźnik pokrycia odsetek (annualized consolidated coverage ratio) wyliczony w oparciu o EBITDA wyniósł 3,5x** (3,6x na dzień 31 grudnia 2021 r.)
- Udział **długu niezabezpieczonego** to 55%, a **nieruchomości nieobciążonych** – do 54% (45% na dzień 31 grudnia 2021 r.)

**Środki pieniężne**

- **Saldo środków pieniężnych wyniosło 115 mln euro** na dzień 31 grudnia 2022 r. (87 mln euro na dzień 31 grudnia 2021 r.)  
Ten poziom salda wynika głównie ze sprzedaży portfela biurowego w Serbii, budynków biurowych w Bukareszcie i Zagrzebiu (pomniejszonych o środki pieniężne w zbywanych spółkach), za 186 mln euro oraz podwyższenia kapitału (120 mln euro), częściowo skompensowanego zakupem finansowych aktywów trwałych (związanych z nieruchomościami inwestycyjnymi) wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy (130 mln euro), zakupem ukończonych aktywów i gruntów inwestycyjnych (58 mln euro) oraz wydatkami na nieruchomości inwestycyjne (85 mln euro).
- Spółka ma dostęp do linii kredytowych w wysokości 94 mln euro.

<sup>3</sup> Obejmuje finansowe aktywa trwałe i uwzględnia korektę o sprzedaż Forest Offices w Debreczynie, dokonaną 30 stycznia 2023 r.



	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwałe</b>		
Nieruchomości inwestycyjne	2.243.663	2.240.660
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	26.610	27.002
Rzeczowe aktywa trwałe	11.141	7.834
Depozyty zablokowane	11.948	11.078
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3.161	3.786
Instrumenty pochodne	17.054	826
Finansowe aktywa trwałe (związane z nieruchomościami inwestycyjnymi) wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	130.341	-
Pozostałe aktywa trwałe	190	163
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	10.936	10.628
	<b>2.455.044</b>	<b>2.301.977</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług	7.913	6.161
Naliczone przychody	4.391	3.448
Należności od udziałowców	-	123.425
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków	5.305	2.957
Należności z tytułu podatku dochodowego	1.958	456
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz pozostałe należności	7.739	11.515
Instrumenty pochodne	7.793	-
Depozyty zablokowane krótkoterminowe	13.025	14.341
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	115.079	87.468
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	51.635	292.001
	<b>214.838</b>	<b>541.772</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>2.669.882</b>	<b>2.843.749</b>

	Nota	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>			
Kapitał podstawowy	31	12.920	11.007
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	31	668.904	550.522
Niezarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego	31	-	120.295
Inne kapitały rezerwowe	31	(49.311)	(49.489)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	20	(7.515)	(30.903)
Różnice kursowe z przeliczenia		(2.621)	(2.570)
Zyski zatrzymane	31	490.532	501.704
		<b>1.112.909</b>	<b>1.100.566</b>
Udziały niekontrolujące	28	22.678	16.423
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>1.135.587</b>	<b>1.116.989</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	29	1.189.284	1.255.114
Zobowiązania z tytułu leasingu	30	41.483	38.767
Depozyty od najemców	25	11.948	11.078
Inne zobowiązania długoterminowe	26	2.394	2.426
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych	32	758	1.410
Instrumenty pochodne	20	46.798	38.743
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	141.176	140.145
		<b>1.433.841</b>	<b>1.487.683</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Krótkoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	29	48.571	44.337
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu	30	388	198
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy	21	41.208	31.092
Depozyty od najemców	25	1.639	1.932
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		1.828	2.222
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		3.571	1.000
Instrumenty pochodne	20	2.180	2.681
Otrzymane zaliczki		1.069	784
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	33	-	154.831
		<b>100.454</b>	<b>239.077</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>2.669.882</b>	<b>2.843.749</b>

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Przychody z tytułu wynajmu	123.556	130.289
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	43.007	41.662
Koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości	(47.365)	(44.356)
<b>Zysk brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>119.198</b>	<b>127.595</b>
Koszty sprzedaży	(1.768)	(1.652)
Koszty administracyjne	(15.040)	(14.145)
Strata z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	(29.422)	(12.867)
Pozostałe przychody	1.467	1.432
Pozostałe koszty	(2.979)	(1.062)
<b>Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych oraz różnic kursowych</b>	<b>71.456</b>	<b>99.301</b>
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto	(2.238)	196
Przychody finansowe	1.412	304
Koszty finansowe	(33.108)	(43.281)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>37.522</b>	<b>56.520</b>
Podatek dochodowy	(12.761)	(13.784)
<b>Zysk za rok</b>	<b>24.761</b>	<b>42.736</b>
<b>Przypadający:</b>		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	23.411	41.651
Akcjonariuszom niekontrolującym	1.350	1.085
Podstawowy zysk na jedną akcję (w EUR)	0,04	0,09
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w EUR)	0,04	0,09



	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
<b>PRZEPLÝW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:</b>		
Zysk brutto	37.522	56.520
<b>Korekty o pozycje:</b>		
Strata z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	29.422	12.867
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	2.238	(196)
Przychody finansowe	(1.412)	(304)
Koszty finansowe	33.108	43.281
Strata/(zysk) z tytułu płatności w formie akcji własnych	(652)	432
Amortyzacja	544	653
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego</b>	<b>100.770</b>	<b>113.253</b>
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(2.007)	(4.952)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	285	583
Zmiana depozytów od najemców	1.153	2.878
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(1.021)	3.550
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>99.180</b>	<b>115.312</b>
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(11.092)	(8.885)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>88.088</b>	<b>106.427</b>
<b>PRZEPLÝW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:</b>		
Wydatki na posiadane nieruchomości inwestycyjne oraz środki trwałe	(85.359)	(92.784)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i gruntów	(58.113)	(262.937)
Nabycie gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	-	(13.300)
Sprzedaż gruntów oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	11.182	-
Sprzedaż jednostek zależnych, pomniejszona o środki pieniężne w zbywanych spółkach	186.163	595
Zakup długoterminowych aktywów finansowych	(130.341)	-
Zmniejszenie stanu krótkoterminowych depozytów przeznaczonych na inwestycje	-	1.150
Otrzymane zaliczki na aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	1.210
Podatek VAT/podatek od zakupu/ sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(2.376)	(614)
Odsetki otrzymane	1.104	28
<b>Środki pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej netto</b>	<b>(77.740)</b>	<b>(366.652)</b>

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:</b>		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	6.173	706.070
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(52.125)	(585.323)
Odsetki zapłacone oraz inne opłaty związane z przedterminową splatą kredytów	(28.666)	(32.786)
Wpływy z tytułu podwyższenia kapitału, pomniejszone o koszty emisji	120.386	-
Wypłata dywidendy akcjonariuszom jednostki dominującej	(33.210)	-
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	(642)	(516)
Koszty pozyskania kredytów	(236)	(8.147)
Wypłata dywidendy akcjonariuszom niekontrolującym	(753)	(300)
Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych	(130)	5.908
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>10.797</b>	<b>84.906</b>
Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, netto	<b>(2.699)</b>	<b>(44)</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>18.446</b>	<b>(175.363)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku</b>	<b>96.633</b>	<b>271.996</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku</b>	<b>115.079</b>	<b>96.633</b>

## 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 79 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 43 budynków komercyjnych oferujących ok. 740 tys. m kw. powierzchni biurowej i handlowej do wynajęcia w Polsce, Węgrzech, Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu i Sofii. Ponadto Grupa realizuje 440 tys. m kw. powierzchni komercyjnej w stolicach Europy Środkowo-Wschodniej, z których ponad 61 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](mailto:mczaplicka@gtc.com.pl)

### **Alicja Lewandowska-Wolińska**

Hill + Knowlton Strategies

M.: +48 605 120 399

e-mail: [Alicja.Lewandowska@hkstrategies.com](mailto:Alicja.Lewandowska@hkstrategies.com)