

INDEKSACJA CZYNSZÓW I PRZYSZŁE INWESTYCJE STWORZĄ WARUNKI DO DALSZEGO WZROSTU FFO I WARTOŚCI. JEDNOCZEŚNIE ZABEZPIECZONE NISKIE KOSZTY ODSETKOWE I BEZPIECZNY PROFIL ZAPADALNOŚCI DŁUGU ZAPEWNIĄ OCHRONĘ PRZED NIEKORZYSTNYMI ZMIANAMI

PRZYCHODY Z WYNAJMU	FFO I	LTV NETTO	WSKAŹNIK WYNAJĘCIA	ŚRODKI PIENIĘŻNE
43 mln euro	16 mln euro	45,2% ¹	87%	147 mln euro

KLUCZOWE DANE ZA I KWARTAŁ 2023 R.

- **Przychody brutto z wynajmu** w wysokości 43 mln euro w I kw. 2023 r. (42 mln euro w I kw. 2022 r.)
- **Marża brutto z wynajmu** na poziomie 30 mln euro w I kw. 2023 r. (30 mln euro w I kw. 2022 r.)
- **FFO I** wyniosło 16 mln euro w I kw. 2023 r. (16 mln euro w I kw. 2022 r.), przy FFO na akcję w wysokości 0,03 euro
- **EPRA NTA** wyniosła 1.276 mln euro na dzień 31 marca 2023 r. (1.273 mln euro na dzień 31 grudnia 2022 r.)
EPRA NTA na akcję wyniosła 2,22 euro (10,39 zł)
- **Wskaźnik LTV netto** wyniósł 45,2%¹ na dzień 31 marca 2023 r. (44,5%² na dzień 31 grudnia 2022 r.)
- **Silna pozycja gotówkowa** na poziomie 147 mln euro na dzień 31 marca 2023 r. i dostępne linie kredytowe w wysokości 94 mln euro

KLUCZOWE DANE O PORTFOLIO (I KW. 2023 R.)

- **Wskaźnik wynajęcia** na poziomie 87% na dzień 31 marca 2023 r. (88%³ na dzień 31 grudnia 2022 r.)
 - Podpisanie **najmów powierzchni biurowej** na 20,7 tys. m kw. w I kw. 2023 r. (25,6 tys. m kw. w I kw. 2022 r.)
 - Podpisanie **najmów powierzchni handlowej** na 3,5 tys. m kw. w I kw. 2023 r. (8,8 tys. m kw. w 2022 r.)
- Średni ważony okres najmu wyniósł 3,6 roku
- **86% budynków z zielonymi certyfikatami**, 13% w trakcie procesu certyfikacji
- **Sprzedaż** Forest Offices w Debreczynie sfinalizowana w styczniu 2023 r.

Informacje korporacyjne

- GTC rekomenduje WZA **zatrzymanie zysku za 2023 rok w spółce** w celu sfinansowania nakładów kapitałowych i inwestycyjnych, które mogą przynieść wymierne korzyści akcjonariuszom
- Zarząd GTC wystąpi do WZA o **zgode na skup akcji własnych obejmujący**:
 - do 15% kapitału zakładowego, tj. 86.138.268 akcji
 - przedział cenowy od 5 zł do 7 zł
 - do 30 czerwca 2024 r.

„Uważnie obserwujemy rynki i stale szukamy okazji do rozwoju naszej działalności, dostosowując się do zmieniającego się otoczenia i trendów rynkowych. Zarekomendowaliśmy Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy zatrzymanie zysków w spółce z myślą o sfinansowaniu przyszłych nakładów inwestycyjnych i kapitałowych, w celu dostosowania naszych nieruchomości tak, aby zaspokajały coraz większe wymagania najemców, zwłaszcza w zakresie zrównoważonego rozwoju. Równolegle ubiegamy się również o zezwolenie na program skupu akcji własnych jako alternatywny sposób zwrotu z inwestycji

¹ W tym długoterminowe aktywa finansowe.

² Obejmuje długoterminowe aktywa finansowe i uwzględnia korektę o sprzedaż Forest Offices w Debreczynie, dokonaną 30 stycznia 2023 r.

³ Obejmuje aktywo przeznaczone do sprzedaży.

kapitałowej dla akcjonariuszy. Dzięki takiej elastyczności Spółka będzie w stanie reagować na dynamicznie zmieniające się warunki rynkowe i zarządzać swoją przyszłą sytuacją finansową.” – skomentował Zoltán Fekete, Prezes Zarządu GTC.

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA

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

- **Wskaźnik wynajęcia na poziomie 84% na dzień 31 marca 2023 roku** (84%⁴ w grudniu 2022 r.)
- Średni ważony okres najmu 3,6 roku
- **Podpisanie najmów na 20,7 tys. m kw. w I kw. 2023 r. (25,6 tys. m kw. w I kw. 2022 r.):**
 - Podpisanie najmu przez Nexi Croatia w Matrix C w Zagrzebiu (ok. 5 tys. m kw.)
 - Przedłużenie najmu UPS w University Business Park w Łodzi (ok. 2,6 tys. m kw.)
 - Przedłużenie najmu Ford w Vaci Greens D w Budapeszcie (ok. 2,3 tys. m kw.)
 - Przedłużenie najmu KPMG we Francuska Office Centre w Katowicach (ok. 1,7 tys. m kw.)
 - Przedłużenie najmu Strabag w Korona Office Complex w Krakowie (ok. 1,4 tys. m kw.)
 - Wybór Matrix C w Zagrzebiu przez Arthrex Adria (ok. 1,3 tys. m kw.)
 - Przedłużenie najmu AON w Vaci Greens D w Budapeszcie (ok. 1,3 tys. m kw.)
- **Sprzedaż:**
 - Biurowiec **Forest Offices w Debreczynie** na Węgrzech w styczniu 2023 r. Cena sprzedaży zgodnie z umową to 49 mln euro.

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

- **Wskaźnik wynajęcia na poziomie 96% na dzień 31 marca 2023 r.** (96% na dzień 31 grudnia 2022 r.)
- Średni ważony okres najmu 3,6 roku.
- **Podpisanie najmów na 3,5 tys. m kw. w I kw. 2023 r. (8,8 tys. m kw. w I kw. 2022 r.):**
 - Wybór Galerii Północnej w Warszawie przez Tedi (ok. 750 m kw.)
 - Przedłużenie najmu Deichmann w Avenue Mall w Zagrzebiu (ok. 440 m kw.)
 - Przedłużenie najmu Tchibo w Galerii Północnej w Warszawie (ok. 200 m kw.)
 - Popisanie najmu przez Fun Box w Mall of Sofia w Sofii (ok. 180 m kw.)
 - Przedłużenie najmu przez Sportkontroll w Centrum Handlowym Hegyvidék w Budapeszcie (ok. 180 m kw.)
- Obserwujemy pozytywny trend w obiektach handlowych – liczba odwiedzających rośnie, a obroty przekroczyły poziom sprzed pandemii Covid-19 (112% in I kw. 2023 r. w porównaniu do 2019 r.; 115% w I kw. 2023 r. w porównaniu do 2022 r. i 117% w kwietniu 2023 r. w porównaniu do 2019 r.; 104% in kwietniu 2023 r. w porównaniu do 2022 r.).

⁴ Obejmuje aktywo przeznaczone do sprzedaży.

WYNIKI FINANSOWE

Przychody z wynajmu i usług	43 mln euro w I kw. 2023 r. w porównaniu do 42 mln euro w I kw. 2022 r. Poziom wynika ze wzrostu przychodów z wynajmu w wysokości 1 mln euro w związku z ukończeniem projektów Pillar w Budapeszcie i GTC X w Belgradzie oraz wzrostu średniej stawki czynszu po indeksacji o inflację (wskaźnik CPI dla Europy). Wzrost został częściowo skompensowany spadkiem przychodów z wynajmu w związku ze sprzedażą biurowców Forest Offices w Debreczynie w I kw. 2023 r. i Cascade oraz Matrix w III i IV kw. 2022 r., a także spadku średniego wskaźnika wynajęcia w budynkach biurowych w Polsce i na Węgrzech.
Marża brutto z działalności operacyjnej	30 mln euro w I kw. 2023 r. w porównaniu do 30 mln euro w I kw. 2022 r. Przyczyniły się do tego przede wszystkim wzrost kosztów z tytułu usług (w związku z inflacją), spadek średniego wskaźnika wynajęcia w Polsce i na Węgrzech oraz utrata przychodów z wynajmu i usług po sprzedaży budynków biurowych w Rumunii i Chorwacji.
Koszty administracyjne	Koszty administracyjne (bez uwzględnienia kosztów programu motywacyjnego) wyniosły 4 mln euro w porównaniu do 4 mln euro w I kw. 2022 r., głównie ze względu na wzrost kosztów wynagrodzeń i innych kosztów doradztwa. Po uwzględnieniu kosztów programu motywacyjnego, koszty administracyjne wyniosły 4 mln euro w I kw. 2023 r. w porównaniu do 3 mln euro w I kw. 2022 roku.
Strata z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych	Strata wyniosła 3 mln euro wobec zysku w wysokości 3 mln euro w I kw. 2022 r. Strata w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku wynika głównie ze skapitalizowanych nakładów na ukończone budynki. Zysk w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 roku wynikał głównie ze wzrostu wartości godziwej na ukończonym projekcie Pillar w Budapeszcie.
Koszty finansowe netto	Koszty finansowe netto wyniosły 8 mln euro wobec 8 mln euro w I kw. 2022 r. Średnie oprocentowanie wyniosło 2,25%., dzięki refinansowaniu kredytów, emisji obligacji oraz strategii hedgingowej.
Opodatkowanie	Podatek wyniósł 3 mln euro wobec 5 mln euro podatku w I kw. 2022 r. Na podatek składa się 2 mln euro bieżących zobowiązań podatkowych oraz 1 mln euro podatku odroczonego.
Skorygowany zysk EBITDA i zysk netto	Skorygowany zysk EBITDA wyniósł 24 mln euro (26 mln euro w I kw. 2022 r.). Zysk netto wyniósł 12 mln euro w I kw. 2023 r. (15 mln euro w I kw. 2022 r.). Do spadku przyczyniły się głównie niższy zysk z działalności operacyjnej i straty z tytułu aktualizacji nieruchomości inwestycyjnych, częściowo skompensowane niższymi kosztami finansowymi i zyskiem z tytułu różnic kursowych.
Fundusze z działalności operacyjnej (FFO I)	16 mln euro w porównaniu do 16 mln euro w I kw. 2022 r., przy FFO I na akcję w wysokości 0,03 euro.
Inwestycje łącznie i GAV	Łączna wartość inwestycji wyniosła 2.382 mln euro na dzień 31 marca 2023 r. (2.418 mln euro na dzień 31 grudnia 2022 r.), a GAV – 2.250 mln euro na dzień 31 marca 2023 r. (2.288 mln euro na dzień 31 grudnia 2022 r.), w znacznej mierze w wyniku sprzedaży biurowca Forest Offices w Debreczynie za 48 mln euro, co zostało częściowo skompensowane inwestycjami w wysokości 14 mln euro, głównie w nieruchomości w budowie.
EPRA NTA w przeliczeniu na akcję	2,22 euro w porównaniu do 2,22 euro na dzień 31 grudnia 2022 r. EPRA NTA wyniosła 1.276 mln euro w porównaniu do 1.273 mln euro na dzień 31 grudnia 2022 r.

**Zadłużenie i wskaźniki
związane z zadłużeniem**

- Zadłużenie wyniosło **1.244 mln euro** w porównaniu do 1.238 mln euro na dzień 31 grudnia 2022 r.
Spadek wynika głównie ze wzrostu naliczonych odsetek w połączeniu z różnicami kursowymi, co zostało skompensowane dokonanymi w tym okresie spłatami zadłużenia.

- **Średnia ważona zapadalność długu wyniosła 4,3 roku, a średnie oprocentowanie wyniosło 2,25% w skali roku.**

- **Wskaźnik LTV netto wyniósł 45,2%** (44,5%⁵ na dzień 31 grudnia 2022 r.)

- **Wskaźnik pokrycia odsetek (annualized consolidated coverage ratio) wyliczony w oparciu o EBITDA wyniósł 3,5x** (3,5x na dzień 31 grudnia 2022 r.)

- **Udział długu niezabezpieczonego to 56%, a nieruchomości nieobciążonych – do 51%** (52% na dzień 31 grudnia 2022 r.)

Środki pieniężne

- **Saldo środków pieniężnych wyniosło 147 mln euro** na dzień 31 marca 2023 r. (115 mln euro na dzień 31 grudnia 2022 r.)

Wiąże się to głównie ze sprzedażą biurowca Forest Offices w Debreczynie za 49 mln euro, częściowo skompensowaną wydatkami na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 25 mln euro.

- Dostępne linie kredytowe w wysokości 94 mln euro

⁵ Obejmuje finansowe aktywa trwale i uwzględnia korektę o sprzedaż Forest Offices w Debreczynie, dokonaną 30 stycznia 2023 r.

	31 marca 2023 (niebadane)	31 grudnia 2022 (badane)
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Nieruchomości inwestycyjne	2.251.998	2.243.663
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	26.768	26.610
Rzeczowe aktywa trwałe	12.238	11.141
Depozyty zablokowane	12.628	11.948
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3.098	3.161
Instrumenty pochodne	12.553	17.054
Finansowe aktywa trwałe (związane z nieruchomościami inwestycyjnymi) wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	132.380	130.341
Pozostałe aktywa trwałe	172	190
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	11.061	10.936
	2.462.896	2.455.044
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	8.734	7.913
Naliczone przychody	6.494	4.391
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków	3.695	5.305
Należności z tytułu podatku dochodowego	1.780	1.958
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz pozostałe należności	14.797	7.739
Instrumenty pochodne	9.449	7.793
Depozyty zablokowane krótkoterminowe	12.467	13.025
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	147.043	115.079
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	3.888	51.635
	208.347	214.838
AKTYWA RAZEM	2.671.243	2.669.882

	31 marca 2023 (niebadane)	31 grudnia 2022 (badane)
PASYWA		
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		
Kapitał podstawowy	12.920	12.920
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	668.904	668.904
Niezarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego	-	-
Inne kapitały rezerwowe	(49.311)	(49.311)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	(8.733)	(7.515)
Różnice kursowe z przeliczenia	(2.573)	(2.621)
Zyski zatrzymane	501.686	490.532
	1.122.893	1.112.909
Udziały niekontrolujące	22.180	22.678
Kapitał własny razem	1.145.073	1.135.587
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	1.192.577	1.189.284
Zobowiązania z tytułu leasingu	39.787	41.483
Depozyty od najemców	12.628	11.948
Inne zobowiązania długoterminowe	2.396	2.394
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych	349	758
Instrumenty pochodne	38.494	46.798
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	141.938	141.176
	1.428.169	1.433.841
Zobowiązania krótkoterminowe		
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	51.006	48.571
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu	366	388
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy	34.666	41.208
Depozyty od najemców	1.784	1.639
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	3.592	1.828
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	3.758	3.571
Instrumenty pochodne	1.520	2.180
Otrzymane zaliczki	1.309	1.069
	98.001	100.454
PASYWA RAZEM	2.671.243	2.669.882

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 (niebadane)
Przychody z tytułu wynajmu	31.107	31.322
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	11.610	10.443
Koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości	(13.137)	(11.471)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	29.580	30.294
Koszty sprzedaży	(590)	(392)
Koszty administracyjne	(3.892)	(3.221)
Zysk/(strata) z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	(2.980)	3.063
Pozostałe przychody	37	35
Pozostałe koszty	(439)	(665)
Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych oraz różnic kursowych	21.716	29.114
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto	233	(1.145)
Przychody finansowe	233	71
Koszty finansowe	(7.902)	(8.117)
Zysk przed opodatkowaniem	14.280	19.923
Podatek dochodowy	(2.724)	(4.699)
Zysk za okres	11.556	15.224
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	11.154	14.914
Akcjonariuszom niekontrolującym	402	310
Podstawowy zysk na jedną akcję (w euro)	0,02	0,03
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w euro)	0,02	0,03

Załącznik nr 3 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku (w tysiącach euro)

Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023
(niebadane)

Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022
(niebadane)

PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:

Profit before tax 14.280 19.923

Korekty o pozycje:

Strata/(zysk) z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową 2.980 (3.063)

Strata/(Zysk) z tytułu różnic kursowych, netto (233) 1.145

Przychody finansowe (233) (71)

Koszty finansowe 7.902 8.117

Wycena rezerwy z tytułu płatności w formie akcji własnych (409) (415)

Amortyzacja 147 121

Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego 24.434 25.757

Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych (6.072) (2.042)

Zmiana stanu zaliczek otrzymanych 240 1.135

Zmiana depozytów od najemców 826 1.338

Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań 1.335 (2.784)

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej 20.763 23.404

Podatek dochodowy zapłacony w okresie (1.147) (1.633)

Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej 19.616 21.771

PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:

Wydatki na nieruchomości inwestycyjne oraz środki trwałe (25.304) (29.938)

Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i gruntów - (50.356)

Sprzedaż gruntów oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową - 1.073

Sprzedaż jednostek zależnych, pomniejszona o środki pieniężne w zbywanych spółkach - 125.112

Sprzedaż ukończonych budynków 49.204 -

Wydatki na finansowe aktywa trwałe (1.333) -

Podatek VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych 1.610 1.214

Odsetki otrzymane 108 3

Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej 24.285 47.108

PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:

Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych - 432

Splata pożyczek i kredytów długoterminowych (5.468) (3.358)

Odsetki zapłacone oraz inne opłaty związane z przedterminową spłatą kredytów (4.724) (4.924)

Wpływy z tytułu podwyższenia kapitału, pomniejszone o koszty emisji - 120.386

Splata zobowiązań z tytułu leasingu (611) (525)

Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych (122) 163

Wypłata dywidendy akcjonariuszom niekontrolującym (900) -

Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej (11.825) 112.174

Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, netto (112) (102)

Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów 31.964 180.951

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku 115.079 96.633

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu 147.043 277.584

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

Alicja Lewandowska-Wolińska

Hill + Knowlton Strategies

M.: +48 605 120 399

e-mail: Alicja.Lewandowska@hkstrategies.com