

KORZYSTNE WYNIKI ZA PIERWSZY KWARTAŁ PROWADZĄ DO POPRAWY KLUCZOWYCH WSKAŹNIKÓW, FITCH POTWIERDZA RATING BB+

PRZYCHODY Z WYNAJMU	FFO I	LTV NETTO	WSKAŹNIK WYNAJĘCIA	ŚRODKI PIENIĘŻNE/ ŚRODKI PIENIĘŻNE + RACHUNKI POWIERNICZE
46 mln euro	19 mln euro	48,1%	86%	122 mln/149 mln euro

KLUCZOWE DANE ZA I KW. 2024 R.

- **Przychody z wynajmu** wzrosły o 7% do 46 mln euro w I kw. 2024 r. (43 mln euro w I kw. 2023 r.) przy wzroście przychodów o 7% w ujęciu „like-for-like”
- **Wzrost marży brutto z wynajmu** o 9% do 32 mln euro w I kw. 2024 r. (30 mln euro w I kw. 2023 r.)
- **FFO I** wyniosło 19 mln euro w I kw. 2024 r. (16 mln euro w I kw. 2023 r.), przy FFO na akcję w wysokości 0,03 euro
- **EPRA NTA** wyniosła 1.247 mln euro na dzień 31 marca 2024 r. (1.232 mln euro na dzień 31 grudnia 2023 r.)
EPRA NTA na akcję wyniosła 2,17 euro (9,34 zł)
- **Wskaźnik LTV netto** wyniósł 48,1%¹ (49,3%¹ na dzień 31 grudnia 2023 r.). Wskaźnik LTV netto skorygowany o środki pieniężne na rachunkach powierniczych wyniósł 47,0%
- **Środki pieniężne w wysokości 122 mln euro**, środki pieniężne na rachunkach powierniczych w wysokości 27 mln euro

KLUCZOWE DANE O PORTFOLIO (I KW. 2024 R.)

- **Wskaźnik wynajęcia** na poziomie 86% na dzień 31 marca 2024 r. (87% na dzień 31 grudnia 2023 r.)
- **Podpisanie najmów** na 19 tys. m kw. w I kw. 2024 r. (24,3 tys. m kw. w I kw. 2023 r.)
- Średni ważony okres najmu wyniósł 3,4 roku
- 87% portfela nieruchomości to obiekty generujące stały przychód
- 65% obiektów generujących stały przychód to nieruchomości biurowe
- **92% obiektów z zielonymi certyfikatami**

„Pierwszy kwartał był bardzo dobry. Indeksacja po raz kolejny wpłynęła korzystnie na nasze przychody, które wzrosły o 7%. Odnotowaliśmy też znaczny wzrost FFO, co w połączeniu z wpływem środków z nowej umowy kredytowej, przyczyniło się do osiągnięcia komfortowego salda środków pieniężnych w wysokości 122 mln EUR i spadku LTV do 48,1%” – skomentował Gyula Nagy, Prezes Zarządu GTC.

„Uważnie obserwujemy rynki finansowania dłużnego i cieszymy się z poprawy sytuacji na nich, co znalazło odzwierciedlenie w kilku udanych zamianach obligacji oraz emisjach nowych obligacji. Wykorzystując te pozytywne tendencje, wraz z naszymi doradcami finansowymi pracujemy nad strategią finansowania uwzględniającą terminy

¹ W tym długoterminowe aktywa finansowe.

zapadalności obligacji w 2026 roku. Jesteśmy zdecydowani pozostać aktywni na rynku finansowania dłużnego, dlatego naszym celem jest utrzymanie niedawno potwierdzonego przez agencję Fitch ratingu na poziomie BB+” – dodał Nagy.

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA W I KW. 2024 R.

Powierzchnia biurowa

- **Wskaźnik wynajęcia** na poziomie 83% na dzień 31 marca 2024 roku (84% w grudniu 2023 r.)
- **Średni ważony okres najmu** 3,4 roku (3,5 roku w grudniu 2023 r.)
- **Podpisanie najmów na 11,3 tys. m kw. w I kw. 2024 r. (20,8 tys. m kw. w I kw. 2023 r.):**
 - Przedłużenie najmu AHOP we Francuska Office Centre w Katowicach (ok. 1,8 tys. m kw.)
 - Wybór Pixel w Poznaniu przez Match Trade Technologies (ok. 1,3 tys. m kw.)
 - Wybór Pixel w Poznaniu przez Nickel Development (ok. 1,3 tys. m kw.)
 - Przedłużenie najmu Arup w Korona Office Complex w Krakowie (ok. 900 m kw.)
 - Wybór Matrix C w Zagrzebiu przez Gyms4U (ok. 550 m kw.)
 - Przedłużenie najmu Takeda Pharma w Duna Tower w Budapeszcie (ok. 500 m kw.)

Powierzchnia handlowa

- **Wskaźnik wynajęcia** na poziomie 96% na dzień 31 marca 2024 r. (96% na dzień 31 grudnia 2023 r.)
- **Średni ważony okres najmu** 3,2 roku (3,5 roku w grudniu 2023 r.)
- **Podpisanie najmów na 7,7 tys. m kw. w I kw. 2024 r. (3,5 tys. m kw. w I kw. 2023 r.):**
 - Przedłużenie najmu przez LC Waikiki w Ada Mall w Belgradzie (ok. 1,2 tys. m kw.)
 - Przedłużenie najmu przez marki LPP w Galerii Jurajskiej w Częstochowie (ok. 1,2 tys. m kw.)
 - Przedłużenie najmu przez New Yorker w Galerii Jurajskiej w Częstochowie (ok. 700 m kw.)
 - Wybór Ada Mall w Belgradzie przez Super Dr. Max (ok. 600 m kw.)
 - Przedłużenie najmu Douglas w Galerii Północnej w Warszawie (ok. 300 m kw.)

WYNIKI FINANSOWE

Przychody z wynajmu i usług

- **Wzrost o 7% do 46 mln euro** w I kwartale 2024 r. w porównaniu do 43 mln euro w I kwartale 2023 r.

Grupa rozpoznała wzrost przychodów z wynajmu w wysokości 1,5 mln euro w związku z ukończeniem projektów GTC X w Belgradzie, Rose Hill Campus w Budapeszcie i Matrix C w Zagrzebiu. Grupa odnotowała również wzrost średniej stawki czynszu po indeksacji o inflację (wskaźnik CPI dla Europy).

Marża brutto z działalności operacyjnej

- **32 mln euro** w I kwartale 2024 r. w porównaniu do 30 mln euro w I kwartale 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

- **4,5 mln euro** w I kwartale 2024 r. w porównaniu do 3,9 mln euro w I kwartale 2023 r.

Wzrost głównie ze względu na rozpoznanie kosztów nadzwyczajnych związanych z odprawami, a także wzrost kosztów wynagrodzeń i pozostałych kosztów doradztwa.

Strata z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych

- **Strata wyniosła 6 mln euro** wobec 3 mln euro straty w I kwartale 2023 r.

Strata w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku wynika głównie z wydatków inwestycyjnych na ukończone nieruchomości.

Koszty finansowe netto

- **Koszty finansowe netto wyniosły 8,5 mln euro** wobec 7,6 mln euro w I kwartale 2023 r.

Średnie oprocentowanie wyniosło 2,58%

Opodatkowanie

- **Podatek dochodowy od osób prawnych wyniósł 3 mln euro** wobec 3 mln euro podatku w I kwartale 2023 r.

Na podatek składają się 1,7 mln euro bieżącego podatku dochodowego oraz 1,5 mln euro podatku odroczonego.

Skorygowany zysk EBITDA i strata netto

- **Skorygowany zysk EBITDA wyniósł 27 mln euro** (24 mln euro w I kwartale 2023 r.). **Zysk netto wyniósł 10 mln euro w I kwartale 2024 r.** (12 mln euro w I kwartale 2023 r.). Spadek wynika głównie ze straty na aktualizacji wyceny nieruchomości.

Fundusze z działalności operacyjnej (FFO I)

- **19 mln euro** w porównaniu do 16 mln euro w I kw. 2023 r., przy FFO I na akcję w wysokości 0,03 euro.

Inwestycje łącznie i GAV

- **Łączna wartość inwestycji, w tym długoterminowych aktywów finansowych, wyniosła 2.434 mln euro na dzień 31 marca 2024 r.** (2.416 mln euro na dzień 31 grudnia 2023 r.) przy GAV w wysokości 2.298 mln euro na dzień 31 marca 2024 r. (2.281 mln euro na dzień 31 grudnia 2023 r.). Głównie w wyniku inwestycji szczególnie w aktywa w budowie w wysokości 22 mln euro

w połączeniu ze wzrostem wartości prawa do użytkowania (oraz odpowiadający temu wzrost zobowiązań z tytułu leasingu), z związku z nowymi rocznymi opłatami za użytkowanie wieczyste w kwocie 24 mln euro. Powyższy wzrost został skompensowany stratą z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 6 mln euro.

EPRA NTA w przeliczeniu na akcję

- **2,17 euro** w porównaniu do 2,15 euro na dzień 31 grudnia 2023 r.
EPRA NTA wyniosła **1.247 mln euro** w porównaniu do 1.232 mln euro na dzień 31 grudnia 2023 r.

Zadłużenie i wskaźniki związane z zadłużeniem

- Zadłużenie wyniosło **1.319 mln euro** w porównaniu do 1.274 mln euro na dzień 31 grudnia 2023 r.

Wzrost wiąże się głównie z kredytami długoterminowymi na kwotę 56 mln euro w połączeniu z różnicami kursowymi na obligacjach denominowanych w HUF w wysokości 5 mln euro; został skompensowany spłatami w okresie w wysokości 5 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 3,6 roku, a średnie oprocentowanie wyniosło 2,58% w skali roku.**
- **Wskaźnik LTV netto wyniósł 48,1%²** (49,3%² na dzień 31 grudnia 2023 r.)
Wskaźnik LTV netto skorygowany o środki pieniężne przeniesione na rachunki powiernicze wyniósł 47,0%.
- **Wskaźnik pokrycia odsetek (annualized consolidated coverage ratio) wyliczony w oparciu o EBITDA wyniósł 3,3x** (3,4x na dzień 31 grudnia 2023 r.).
- **Udział długu niezabezpieczonego** to 49% (52% na dzień 31 grudnia 2023 r.), a udział **nieruchomości nieobciążonych** to 41% (46% na dzień 31 grudnia 2023 r.).

Środki pieniężne

- **Saldo środków pieniężnych wyniosło 122 mln euro** na dzień 31 marca 2024 r. (60 mln euro na dzień 31 grudnia 2023 r.)

Saldo środków pieniężnych wzrosło częściowo w wyniku zaciągnięcia nowego długoterminowego kredytu zabezpieczonego w kwocie 56 mln euro, wpływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej w wysokości 27 mln euro oraz zmiany stanu lokat krótkoterminowych przeznaczonych na cele odkupu obligacji na kwotę 12 mln euro. Zostało to częściowo skompensowane wydatkami na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 19 mln euro, zapłaconymi odsetkami w wysokości 7 mln euro i spłatą kredytów w kwocie 5 mln euro.

² W tym długoterminowe aktywa finansowe.

	31 marca 2024 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2023 <i>badane</i>
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Nieruchomości inwestycyjne	2.311,8	2.273,4
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	27,2	27,2
Rzeczowe aktywa trwałe	15,8	16,0
Depozyty zablokowane	13,3	13,1
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2,2	1,8
Instrumenty pochodne	2,4	2,3
Finansowe aktywa trwałe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	136,4	135,1
Pozostałe aktywa trwałe	0,2	0,2
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	11,7	11,6
	2.521,0	2.480,7
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	16,6	15,7
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków	4,0	3,1
Należności z tytułu podatku dochodowego	1,9	1,5
Przedpłaty oraz pozostałe należności	32,3	52,4
Instrumenty pochodne	10,3	11,9
Depozyty zablokowane krótkoterminowe	17,4	17,3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	122,5	60,4
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	13,6	13,6
	218,6	175,9
AKTYWA RAZEM	2.739,6	2.656,6

	31 marca 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	(3,4)	0,7
Różnice kursowe z przeliczenia	(2,7)	(2,6)
Zyski zatrzymane	480,6	471,3
	1.107,0	1.101,9
Udziały niekontrolujące	24,8	24,3
Kapitał własny razem	1.131,8	1.126,2
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	1.157,3	1.228,7
Zobowiązania z tytułu leasingu	65,2	43,2
Depozyty od najemców	13,3	13,1
Inne zobowiązania długoterminowe	5,8	5,2
Instrumenty pochodne	27,5	18,7
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	136,4	135,1
	1.405,5	1.444,0
Zobowiązania krótkoterminowe		
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek i obligacji	160,6	45,3
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	33,4	34,0
Depozyty od najemców	2,2	2,4
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	2,9	1,9
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2,8	2,4
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,4	0,4
	202,3	86,4
PASYWA RAZEM	2.739,6	2.656,6

Okres trzech miesięcy zakończony

31 marca

<i>Niebadane</i>	2024	2023
Przychody z tytułu wynajmu	34,3	31,1
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	11,4	11,6
Koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości	(13,5)	(13,1)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	32,2	29,6
Koszty sprzedaży	(0,6)	(0,6)
Koszty administracyjne	(4,5)	(3,9)
Strata z aktualizacji wartości aktywów	(5,7)	(3,0)
Pozostałe przychody	0,2	-
Pozostałe koszty	(0,2)	(0,4)
Zysk netto z działalności operacyjnej	21,4	21,7
Różnice kursowe	0,1	0,2
Przychody finansowe	0,8	0,2
Koszty finansowe	(9,3)	(7,8)
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	13,0	14,3
Podatek dochodowy	(3,2)	(2,7)
Zysk / (strata) za okres	9,8	11,6
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	9,3	11,2
Akcjonariuszom niekontrolującym	0,5	0,4
Podstawowy zysk/(strata) na jedną akcję (w euro)	0,02	0,02

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2024	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	13,0	14,3
Korekty o pozycje:		
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów	5,7	3,0
Różnice kursowe	(0,1)	(0,2)
Przychody finansowe	(0,8)	(0,2)
Koszty finansowe	9,3	7,8
Wycena rezerwy z tytułu płatności w formie akcji własnych	-	(0,4)
Amortyzacja	0,3	0,1
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	27,4	24,4
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz innych aktywów obrotowych	(0,6)	(6,1)
Zmiana depozytów od najemców	-	0,8
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	1,3	1,7
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	28,1	20,8
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(1,3)	(1,2)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	26,8	19,6
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	(19,4)	(25,3)
Sprzedaż ukończonych budynków	-	49,2
Zmiana stanu lokat krótkoterminowych przeznaczonych na cele inwestycyjne	12,2	-
Wydatki na finansowe aktywa trwałe	-	(1,3)
Podatek VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(0,9)	1,6
Odsetki otrzymane	0,2	0,1
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	(7,9)	24,3
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	55,9	-
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(4,8)	(5,5)
Odsetki zapłacone	(6,5)	(4,7)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	(0,7)	(0,6)
Koszty uzyskania finansowania	(0,4)	-
Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych	(0,3)	(0,1)
Wypłata dywidendy akcjonariuszom niekontrolującym	-	(0,9)
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	43,2	(11,8)
Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, netto	-	(0,1)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	62,1	32,0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku	60,4	115,1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	122,5	147,1

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, Węgrzech, Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu i Sofii. Ponadto Grupa realizuje 500 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: malgorzata.czaplicka@gtcgroup.com

Alicja Lewandowska-Wolińska

Hill & Knowlton

M.: +48 605 120 399

e-mail: Alicja.Lewandowska@hillandknowlton.com