

WZROST PRZYCHODÓW W POŁĄCZENIU ZE STABILNYM POZIOMEM NAJMU POZWOLIŁ NA OSIĄGNIĘCIE SOLIDNYCH WYNIKÓW FINANSOWYCH

PRZYCHODY Z WYNAJMU	FFO I	LTV NETTO	WSKAŹNIK WYNAJĘCIA	ŚRODKI PIENIĘŻNE/ ŚRODKI PIENIĘŻNE I RACHUNKI POWIERNICZE
183 mln euro	71 mln euro	49,3%	87%	60/108 mln euro

KLUCZOWE DANE ZA 2023 R.

- **Przychody z wynajmu** wzrosły o 10% do 183 mln euro w 2023 r. (167 mln euro w okresie w 2022 r.) przy wzroście przychodów o 10% w ujęciu „like-for-like”
- **Marża brutto z wynajmu** wzrosła o 8% do 128 mln euro w 2023 r. (119 mln euro w 2022 r.)
- **FFO I** wyniosło 71 mln euro w 2023 r. przy FFO na akcję w wysokości 0,12 euro; FFO skorygowano o jednorazowe koszty podatkowe i inne w wysokości 6 mln euro
- **EPRA NTA** wyniosła 1.232 mln euro na dzień 31 grudnia 2023 r. (1.273 mln euro na dzień 31 grudnia 2022 r.)
EPRA NTA na akcję wyniosła 2,15 euro (9,33 zł)
- **Wskaźnik LTV netto** wyniósł 49,3%¹ (44,5%² na dzień 31 grudnia 2022 r.). Wskaźnik LTV netto skorygowany o środki pieniężne przetransferowane na rachunki powiernicze (patrz niżej) wyniósł 47,2%
- **Środki pieniężne** w wysokości 60 mln euro i w wysokości 108 mln euro wliczając środki pieniężne na rachunku powierniczym przeznaczonym na nabycie obligacji GTC w kwocie 29,5 mln euro oraz środki pieniężne na rachunkach powierniczych przeznaczonych na działalność budowlaną w kwocie 19,4 mln euro

KLUCZOWE DANE O PORTFOLIO (2023 R.)

- **Wskaźnik wynajęcia** na poziomie 87% na dzień 31 grudnia 2023 r. (87% na dzień 31 grudnia 2022 r.)
- Podpisanie umów **najmu** na 144,2 tys. m kw. w 2023 r. (154,5 tys. m kw. w 2022 r.) i 45,8 tys. m kw. w IV kw. 2023 r. (39,3 tys. m kw. w IV kw. 2022 r.)
- Średni ważony okres najmu wyniósł 3,5 roku
- 88% portfela nieruchomości to obiekty generujące stały przychód
- 65% obiektów generujących stały przychód to nieruchomości biurowe
- **92% obiektów z zielonymi certyfikatami**
- **Wpływy ze sprzedaży** Forest Offices w Debreczynie będą reinwestowane w rozwój portfela nieruchomości

„Pomimo ogólnie niesprzyjających warunków rynkowych, rok 2023 wykazał pewne oznaki stabilizacji. Dzięki nim byliśmy w stanie zachować stabilny poziom najmu, rozszerzyć nasze portfolio i co najważniejsze – zwiększyć przychody. Tym samym na koniec roku 87% naszej powierzchni komercyjnej było wynajęte, a średni okres najmu wynosił 3,5 roku. Uwzględniając indeksację, nasze przychody wzrosły o 10% do 183 mln euro, a FFO osiągnęło 71 mln euro. Nasza Grupa jest otwarta na nowe możliwości i wyzwania, które przyniesie rok 2024” – **skomentował Gyula Nagy, Prezes Zarządu GTC.**

¹ W tym finansowe aktywa trwałe.

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

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA W 2023 R.

Powierzchnia biurowa	• Wskaźnik wynajęcia na poziomie 84% na dzień 31 grudnia 2023 r. (84%³ w grudniu 2022 r.) • Średni ważony okres najmu 3,5 roku (3,7 roku w grudniu 2022 r.) • Podpisanie umów najmu na 106 tys. m kw. w 2023 r. (119,5 tys. m kw. w 2022 r.) i 34,9 tys. m kw. w IV kw. 2023 r. (33 tys. m kw. w IV kw. 2022 r.) ○ Przedłużenie najmu przez MBH Bank w Metro w Budapeszcie (ok. 15,7 tys. m kw.) ○ Przedłużenie najmu przez Concentrix w Advance Business Center (ok. 11,9 tys. m kw.) ○ Wybór Matrix C w Zagrzebiu przez Nexi Croatia (ok. 5 tys. m kw.) ○ Przedłużenie najmu Ford w Vaci Greens D w Budapeszcie (ok. 4,7 tys. m kw.) ○ Wybór Rose Hill Campus w Budapeszcie przez Czeizel (ok. 3,8 tys. m kw.) ○ Przedłużenie najmu UPS w University Business Park w Łodzi (ok. 2,6 tys. m kw.) ○ Przedłużenie najmu przez Innio w Vaci Greens D w Budapeszcie (ok. 2,4 tys. m kw.) • Sprzedaż Forest Offices w Debreczynie na Węgrzech (styczeń 2023 r.) wygenerowała 49 mln euro, które reinwestowano w portfel nieruchomości • Ukończenie budowy: ○ 4,6 tys. m kw. w dwóch biurowcach w Rose Hill Campus w Budapeszcie ○ 10,5 tys. m kw. w Matrix C w Zagrzebiu
Powierzchnia handlowa	• Wskaźnik wynajęcia na poziomie 96% na dzień 31 grudnia 2023 r. (96% na dzień 31 grudnia 2022 r.) • Średni ważony okres najmu 3,5 roku (3,7 roku w grudniu 2022 r.) • Podpisanie najmów na 38,1 tys. m kw. w 2023 r. (35 tys. m kw. w 2022 r.) i 11 tys. m kw. w IV kw. 2023 r. (6,3 tys. m kw. w IV kw. 2022 r.): ○ Przedłużenie najmu przez marki LPP w Ada Mall w Belgradzie (ok. 5,3 tys. m kw.) ○ Przedłużenie najmu przez H&M w Ada Mall w Belgradzie (ok. 2,3 tys. m kw.) ○ Przedłużenie najmu przez TK Maxx w Galerii Północnej w Warszawie (ok. 2,2 tys. m kw.) ○ Wybór Galerii Północnej w Warszawie przez Jysk (ok. 1,5 tys. m kw.) ○ Przedłużenie najmu przez Bershka w Galerii Jurajskiej w Częstochowie (ok. 900 m kw.) ○ Przedłużenie najmu przez Sinsay w Avenue Mall w Zagrzebiu (ok. 700 m kw.)

³ Obejmuje aktywa przeznaczone do sprzedaży

WYNIKI FINANSOWE

Przychody z wynajmu i usług	Wzrost o 10% do 183 mln euro w 2023 r. w porównaniu do 167 mln euro w 2022 r. Grupa rozpoznała wzrost w przychodów z wynajmu w wysokości 11,1 mln euro w związku z ukończeniem projektów Pillar w Budapeszcie, GTC X w Belgradzie, Rose Hill Campus w Budapeszcie i Matrix C w Zagrzebiu. Grupa zaobserwowała również wzrost średniej stawki czynszu po indeksacji o inflację (wskaźnik CPI dla Europy). Wzrost został częściowo skompensowany spadkiem przychodów z wynajmu w związku ze sprzedażą biurów Forest Offices w Debreczynie w I kw. 2023 r. i Cascade oraz Matrix w III i IV kw. 2022 r.
Marża brutto z działalności operacyjnej	128 mln euro w 2023 r. w porównaniu do 119 mln euro w 2022 r. Przyczyniły się do tego przede wszystkim wzrost przychodów z wynajmu i usług częściowo skompensowany wzrostem kosztów z tytułu usług (w związku z inflacją) w połączeniu ze spadkiem zysku brutto z działalności operacyjnej po sprzedaży budynków biurowych na Węgrzech, w Rumunii i Chorwacji.
Koszty administracyjne	20 mln euro w porównaniu do 15 mln euro w 2022 r. Głównie ze względu na rozpoznanie jednorazowych kosztów związanych z odprawami, a także wzrost kosztów wynagrodzeń i innych kosztów doradztwa.
Strata z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych	Strata wyniosła 56 mln euro wobec 29 mln euro straty w 2022 r. Strata w okresie roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku wynika głównie z wzrostu stopy kapitalizacji, w połączeniu z wyższymi współczynnikami powierzchni niewynajętej i zmianami ERV oraz wydatkami na kapitał obrotowy niepodnoszącymi wartości nieruchomości.
Koszty finansowe netto	Koszty finansowe netto wyniosły 33 mln euro wobec 32 mln euro w 2022 roku. Średnie oprocentowanie wyniosło 2,48%.
Opodatkowanie	Podatek dochodowy wyniósł 2 mln euro w porównaniu do 13 mln euro podatku w 2022 r. Na podatek składa się 6,5 mln euro bieżącego podatku dochodowego oraz 4,5 mln euro przychodu z tytułu podatku odroczonego.
Skorygowany zysk EBITDA i strata netto	Skorygowany zysk EBITDA wyniósł 102 mln euro (101 mln euro w 2022 r.). Zysk netto wyniósł 12 mln euro w 2023 r. (25 mln euro w 2022 r.). Spadek wynika głównie ze straty z aktualizacji wartości nieruchomości.
Fundusze z działalności operacyjnej (FFO I)	71 mln euro w porównaniu do 68 mln euro w 2022 r., przy FFO I na akcję w wysokości 0,12 euro. FFO skorygowano o jednorazowe koszty podatkowe i inne w wysokości 6 mln euro.
Inwestycje łącznie i GAV	Łączna wartość inwestycji, w tym długoterminowych aktywów finansowych, wyniosła 2.416 mln euro na dzień 31 grudnia 2023 r. (2.418 mln euro na dzień 31 grudnia 2022 r.), a GAV wyniosła 2.281 mln euro na dzień 31 grudnia 2023 r. (2.288 mln euro na dzień 31 grudnia 2022 r.), głównie w wyniku sprzedaży biurowca Forest Offices w Debreczynie za 49 mln euro i straty z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 57 mln euro, co zostało częściowo skompensowane inwestycjami w aktywa w budowie w wysokości 85,1 mln euro i grunty o wartości 13,1 mln euro.

EPRA NTA w przeliczeniu na akcję	• 2,15 euro w porównaniu do 2,22 euro na dzień 31 grudnia 2022 r. EPRA NTA wyniosła 1.232 mln euro w porównaniu do 1.273 mln euro na dzień 31 grudnia 2022 r.
Zadłużenie i wskaźniki związane z zadłużeniem	• Zadłużenie wyniosło 1.274 mln euro w porównaniu do 1.238 mln euro na dzień 31 grudnia 2022 r. Wzrost wiąże się głównie z wpływami z nowych kredytów długoterminowych na kwotę 74,1 mln euro w połączeniu z różnicami kursowymi na obligacjach denominowanych w PLN i HUF w wysokości 9,9 mln euro i został skompensowany spłatami w omawianym okresie w kwocie 48,2 mln euro. • Średnia ważona zapadalność długu wyniosła 3,7 roku, a średnie oprocentowanie wyniosło 2,48% w skali roku. • Wskaźnik LTV netto wyniósł 49,3%⁴ (44,5%⁵ na dzień 31 grudnia 2022 r.) Wskaźnik LTV netto skorygowany o środki pieniężne przetransferowane na rachunki powiernicze wyniósł 47,2%. • Wskaźnik pokrycia odsetek (annualized consolidated coverage ratio) wyliczony w oparciu o EBITDA wyniósł 3,4x (3,5x na dzień 31 grudnia 2022 r.). • Udział długu niezabezpieczonego to 52% (55% na dzień 31 grudnia 2022 r.), a udział nieruchomości nieobciążonych to 46% (52% na dzień 31 grudnia 2022 r.).
Środki pieniężne	• Saldo środków pieniężnych wyniosło 60 mln euro na dzień 31 grudnia 2023 r. (115 mln euro na dzień 31 grudnia 2022 r.) Saldo środków pieniężnych uległo zmniejszeniu w związku z następującymi alokacjami: • (i) przeniesieniem środków na rachunek powierniczy z przeznaczeniem na pokrycie kosztów związanych z budową budynków w wysokości 19,4 mln euro, • przeniesieniem środków na rachunek powierniczy z przeznaczeniem na nabycie zielonych obligacji w kwocie 29,5 mln euro.

⁴ W tym finansowe aktywa trwałe.

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

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Nieruchomości inwestycyjne	2.273,4	2.243,7
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	27,2	26,6
Rzeczowe aktywa trwałe	16,0	11,1
Depozyty zablokowane	13,1	12,0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1,8	3,2
Instrumenty pochodne	2,3	17,1
Finansowe aktywa trwałe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	135,1	130,3
Pozostałe aktywa trwałe	0,2	0,2
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	11,6	10,9
	2.480,7	2.455,1
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	15,7	12,3
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków	3,1	5,3
Należności z tytułu podatku dochodowego	1,5	2,0
Przedpłaty, oraz pozostałe należności	52,4	7,7
Instrumenty pochodne	11,9	7,8
Depozyty zablokowane krótkoterminowe	17,3	13,0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	60,4	115,1
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	13,6	51,6
	175,9	214,8
AKTYWA RAZEM	2.656,6	2.669,9

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
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
Niezarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego	-	-
Inne kapitały rezerwowe	(49,3)	(49,3)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	0,7	(7,5)
Różnice kursowe z przeliczenia	(2,6)	(2,6)
Zyski zatrzymane	471,3	490,5
	1.101,9	1.112,9
Udziały niekontrolujące	24,3	22,7
Kapitał własny razem	1.126,2	1.135,6
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	1.228,7	1.189,3
Zobowiązania z tytułu leasingu	43,2	41,5
Depozyty od najemców	13,1	11,9
Inne zobowiązania długoterminowe	5,2	3,2
Instrumenty pochodne	18,7	46,8
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	135,1	141,2
	1.444,0	1.433,9
Zobowiązania krótkoterminowe		
Krótkoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	45,3	48,6
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	34,0	42,6
Depozyty od najemców	2,4	1,6
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	1,9	1,8
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2,4	3,6
Instrumenty pochodne	-	2,2
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,4	-
	86,4	100,4
PASYWA RAZEM	2.656,6	2.669,9

	Rok zakończony 31 grudnia 2023	Rok zakończony 31 grudnia 2022
Przychody z tytułu wynajmu	137,2	123,6
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	46,2	43,0
Koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości	(55,2)	(47,4)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	128,2	119,2
Koszty sprzedaży	(2,7)	(1,8)
Koszty administracyjne	(20,4)	(15,0)
Strata z aktualizacji wartości	(56,3)	(29,4)
Pozostałe przychody	0,7	1,5
Pozostałe koszty	(4,2)	(3,0)
Zysk z działalności operacyjnej	45,3	71,5
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto	2,3	(2,2)
Przychody finansowe	1,4	1,4
Koszty finansowe	(34,6)	(33,1)
Zysk przed opodatkowaniem	14,4	37,6
Podatek dochodowy	(2,0)	(12,8)
Zysk za rok	12,4	24,8
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	10,5	23,4
Akcjonariuszom niekontrolującym	1,9	1,4
Podstawowy zysk na jedną akcję (w EUR)	0,02	0,04
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w EUR)	0,02	0,04

(w milionach euro)

	Rok zakończony 31 grudnia 2023	Rok zakończony 31 grudnia 2022
PRZEPŁYW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Zysk brutto	14,4	37,6
Korekty o pozycje:		
Strata z aktualizacji wartości	56,3	29,4
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	(2,3)	2,2
Przychody finansowe	(1,4)	(1,4)
Koszty finansowe	34,6	33,1
Strata/(zysk) z tytułu płatności w formie akcji własnych	(0,8)	(0,7)
Amortyzacja	1,0	0,5
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	101,8	100,7
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(4,0)	(2,0)
Zmiana depozytów od najemców	2,0	1,2
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	2,7	(0,7)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	102,5	99,2
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(7,3)	(11,1)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	95,2	88,1
PRZEPŁYW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na posiadane nieruchomości inwestycyjne	(113,7)	(85,4)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i gruntów	(14,1)	(58,1)
Zmiana stanu depozytów przeznaczonych na cele inwestycyjne	(29,5)	-
Sprzedaż gruntów oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	-	11,2
Sprzedaż jednostek zależnych, pomniejszona o środki pieniężne w zbywanych spółkach	0,4	186,2
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	49,2	-
Zakup długoterminowych aktywów finansowych	-	(130,3)
Wydatki na długoterminowe aktywa finansowe	(3,6)	-
Otrzymane zaliczki na aktywa przeznaczone do sprzedaży	0,3	-
Podatek VAT/podatek od zakupu/ sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	2,2	(2,4)
Odsetki otrzymane	0,8	1,1
Środki pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej netto	(108,0)	(77,7)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	74,1	6,2
Spłata kredytów i obligacji	(48,2)	(52,1)
Odsetki zapłacone	(30,5)	(28,8)
Wpływy z tytułu podwyższenia kapitału, pomniejszone o koszty emisji	-	120,4
Wypłata dywidendy akcjonariuszom jednostki dominującej	(28,6)	(33,2)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(0,9)	(0,6)
Koszty pozyskania kredytów	(1,0)	(0,3)
Wypłata dywidendy akcjonariuszom niekontrolującym	(2,2)	(0,7)
Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych	(5,5)	(0,1)
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	(42,8)	10,8
Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, netto	0,9	(2,7)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(54,7)	18,5
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku	115,1	96,6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku	60,4	115,1

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. 753 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