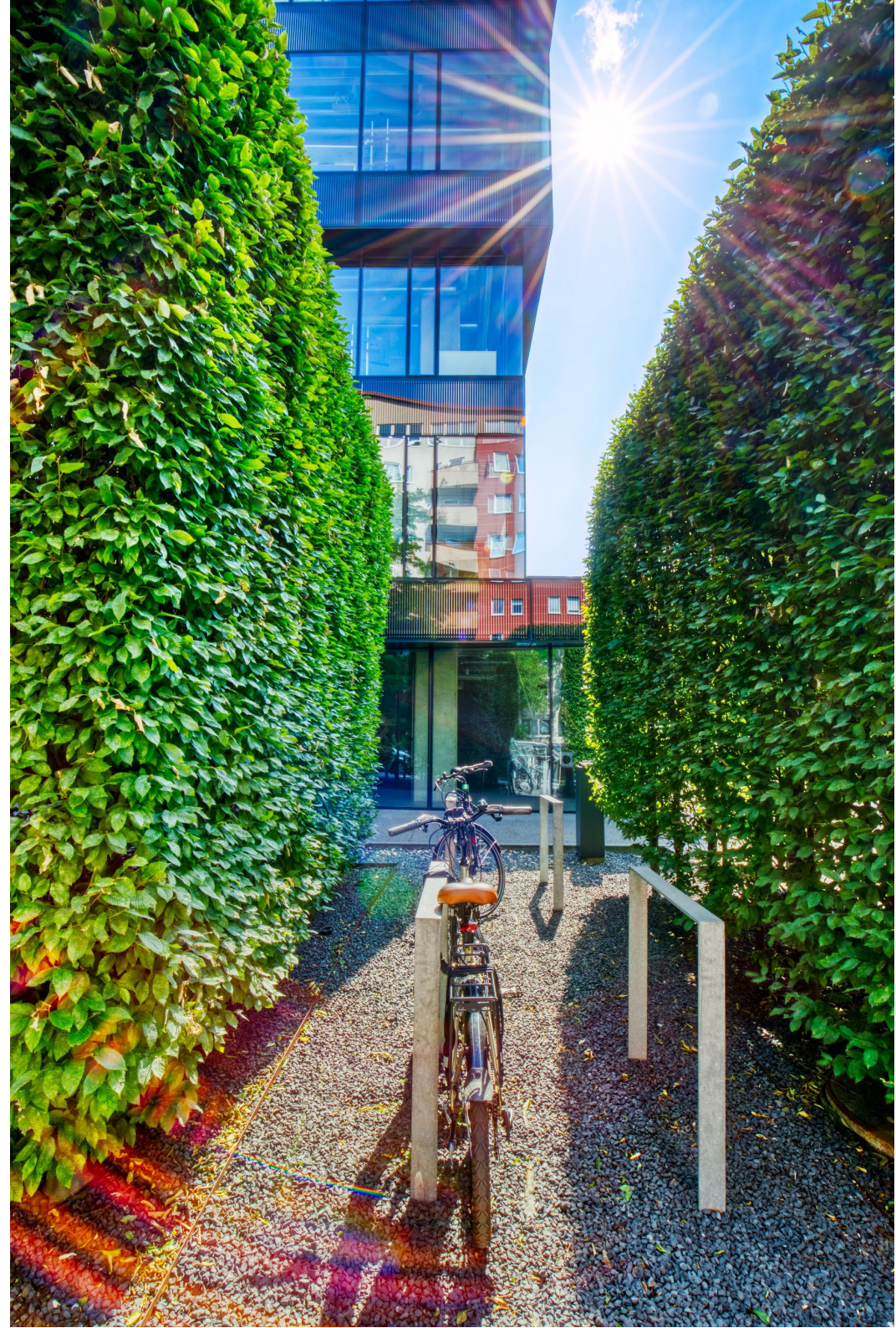

ESG

2025 RAPORT

GTC | 



SPIS TREŚCI:

LIST ZARZĄDU GRUPY GTC.....	3
ROZDZIAŁ 1. WPROWADZENIE.....	4
PROFIL NASZEJ DZIAŁALNOŚCI.....	4
STRATEGIA BIZNESOWA.....	5
NASZA ŚCIEŻKA ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU.....	7
GTC W ROKU 2025.....	8
WYNIKI FINANSOWE.....	9
NAGRODY I WYRÓŻNIENIA.....	9
ZIELONE FINANSOWANIE.....	10
ROZDZIAŁ 2. NASZE PODEJŚCIE DO ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU.....	11
POLITYKA ESG I PRIORYTETY ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU.....	11
GTC DLA CELÓW ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU ONZ.....	14
ESG TOPIC MATERIALITY MATRIX.....	16
NASI INTERESARIUSZE.....	20
PARTNERSTWA I CZŁONKOSTWA W ORGANIZACJACH.....	23
ROZDZIAŁ 3. E – ENVIRONMENT. GTC DLA ŚRODOWISKA.....	24
MODEL ZARZĄDZANIA WPŁYWEM NA ŚRODOWISKO I KLIMAT.....	24
KLUCZOWE WYNIKI DLA PORTFELA KOMERCYJNEGO W ROKU 2025.....	25
NASZA ODPOWIEDŹ NA WYZWANIA KLIMATYCZNE.....	27
DBAŁOŚĆ O RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNĄ.....	30
ROZDZIAŁ 4. S – SOCIAL. WPŁYW NA JAKOŚĆ ŻYCIA LUDZI.....	31
NASZE DZIAŁANIA W LOKALNYCH SPOŁECZNOŚCIACH.....	33

PRZEGLĄD LOKALNYCH DZIAŁAŃ SPOŁECZNYCH.....	33
NASZA KULTURA ORGANIZACYJNA.....	36
ZDROWIE I BEZPIECZEŃSTWO W MIEJSCU PRACY.....	36
SZKOLENIA I ROZWÓJ KOMPETENCJI.....	37
DBAŁOŚĆ O RELACJE Z NAJEMCAMI.....	38
ROZDZIAŁ 5. G – GOVERNANCE. FUNDAMENTY ZARZĄDZANIA NASZYMI ODPOWIEDZIALNOŚCIAMI.....	39
PRZYWÓDZTWO I ZASADY ŁADU KORPORACYJNEGO.....	39
STRUKTURA WŁAŚCICIELSKA.....	53
MODEL ZARZĄDZANIA ESG.....	54
ETYKA I WARTOŚCI.....	56
ZARZĄDZANIE RYZYKIEM I SZANSAMI ESG.....	61
ZARZĄDZANIE ODPOWIEDZIALNYM ŁAŃCUCHEM DOSTAW.....	64
OCHRONA TAJEMNICY PRZEDSIĘBIORSTWA I BEZPIECZEŃSTWO DANYCH.....	67
ROZDZIAŁ 6. ZESTAWIENIE WYNIKÓW.....	68
WYNIKI ŚRODOWISKOWE.....	69
WYNIKI SPOŁECZNE.....	99
EKONOMICZNE I ŁADU ORGANIZACYJNEGO.....	104
ROZDZIAŁ 7. O RAPORCIE.....	112
PODEJŚCIE DO RAPORTOWANIA.....	112
INDEKS TREŚCI GRI.....	114
WYTYCZNE TCFD.....	120
KONTAKT.....	120

LIST ZARZĄDU GRUPY GTC

[GRI 2-22]



Szanowni Interesariusze,

W 2025 roku zrównoważony rozwój nadal odgrywał kluczową rolę w strategii biznesowej GTC, kształtując sposób, w jaki inwestujemy, zarządzamy naszym portfelem nieruchomości oraz tworzymy długoterminową wartość dla naszych interesariuszy.

Zrównoważony rozwój pozostaje integralnym elementem naszej strategii oraz kluczowym czynnikiem w decyzjach inwestycyjnych, zarządczych i finansowych. Na koniec 2025 roku 99% naszego portfela komercyjnego było certyfikowane w systemach LEED, BREEAM lub DGNB bądź znajdowało się w trakcie recertyfikacji, obejmując w pełni Polskę, Serbię, Rumunię, Bułgarię i Chorwację.

W minionym roku kontynuowaliśmy działania ograniczające ślad środowiskowy naszych aktywów, w tym poprawę efektywności energetycznej, dekarbonizację portfela czy wdrażanie inteligentnych systemów monitorowania odpadów w budynkach biurowych w Polsce

Równolegle do działań środowiskowych konsekwentnie koncentrowaliśmy się na tworzeniu bezpiecznych, inkluzywnych i atrakcyjnych miejsc pracy dla naszych najemców i pracowników. Poprzez inicjatywy angażujące społeczność, programy wspierające zdrowie i dobrostan oraz współpracę z lokalnymi społecznościami dążymy do wywierania pozytywnego wpływu społecznego i wzmacniania długoterminowej wartości naszych nieruchomości.

Działania te wzmacniają realizację naszych celów ESG oraz zwiększają długoterminową atrakcyjność aktywów dla najemców, inwestorów i instytucji finansowych.

Zapraszamy do lektury niniejszego raportu, aby dowiedzieć się więcej o naszej drodze do zrównoważonego rozwoju, osiągnięciach oraz planach na przyszłość. Dziękujemy za zainteresowanie inicjatywami ESG realizowanymi przez GTC i życzymy inspirującej oraz wartościowej lektur.

Dziękujemy, że jesteście częścią historii GTC.

Zarząd Globe Trade Centre S.A.

ROZDZIAŁ 1. WPROWADZENIE

PROFIL NASZEJ DZIAŁALNOŚCI

[GRI 2-1], [GRI 2-2], [GRI 2-6], [GRI 2-23], [Cert-Tot]

Jesteśmy grupą firm z bogatym doświadczeniem, ugruntowanym i w pełni zintegrowanym deweloperem i inwestorem działającym na rynku nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej oraz Południowo-Wschodniej. Jako jedna z wiodących firm w sektorze nieruchomości w tej części Europy, tworzymy przestrzenie sprzyjające rozwojowi wielu firm i instytucji. Grupa GTC koncentruje swoją działalność przede wszystkim w Polsce i Budapeszcie oraz stolicach Europy Południowej i Wschodniej, w tym Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu i Sofii, gdzie bezpośrednio nabywa w najlepszych lokalizacjach wysokiej jakości nieruchomości biurowe i handlowe, rozwija je i zarządza nimi. Ponadto w 2024 roku Grupa GTC weszła na niemiecki rynek mieszkań na wynajem, w którym obecnie posiada portfel obejmujący blisko 5 200 lokali. Konsekwentnie wdrażamy politykę ESG i dążymy do realizacji naszych celów biznesowych w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Naszymi priorytetami są satysfakcja najemców, zrównoważony rozwój i dostarczanie trwałej wartości inwestorom.

Model biznesowy Grupy GTC

Od 30 lat tworzymy i zarządzamy nowoczesnymi powierzchniami biurowymi oraz popularnymi obiektami handlowymi. Działamy jako platforma inwestycyjno-deweloperska na rynku nieruchomości, generując przychody z wynajmu nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych, a jednocześnie tworząc dodatkową wartość poprzez działalność deweloperską, zarządzanie aktywami oraz selektywną sprzedaż nieruchomości.

Prowadzimy działalność w sposób etyczny, budując długoterminowe relacje z naszymi partnerami oparte na zaufaniu.

Strategia Grupy koncentruje się na stabilnym wzroście, ostrożności finansowej i zrównoważonym rozwoju środowiskowym, przy czym Grupa zobowiązuje się do tworzenia długoterminowej wartości dla swoich interesariuszy w ramach bardziej zdyscyplinowanej struktury bilansowej.

Kluczowe priorytety na rok 2026 to:

- zmniejszenie zadłużenia bilansowego i obniżenie kosztów finansowania dłużnego poprzez zbycie aktywów
- poprawa efektywności kosztowej; oraz
- ograniczenie nakładów inwestycyjnych do ukończenia rozpoczętych kluczowych projektów i niezbędnych prac konserwacyjnych.

STRATEGIA BIZNESOWA

[EU/TCFD]

Podstawowy model biznesowy Grupy opiera się na kompetencjach GTC, tj. budowie nowych nieruchomości w celu generowania zysku dewelopera i zwiększaniu wartości istniejących nieruchomości poprzez mocne zarządzanie aktywami.

Obecne kluczowe klasy aktywów Grupy obejmują:

- Zielone biurowce
- Zielone centra handlowe
- Nieruchomości mieszkalne na wynajem zlokalizowane w Niemczech, głównie w Kaiserslautern, Helmstedt i Heidenheim

Priorytety w zakresie zarządzania portfelem:

- Aktywne zarządzanie ukończonym portfelem w celu poprawy przychodów z wynajmu i poziomu najmu oraz utrzymania efektywności kosztowej
- Repozycjonowanie lub zmiana przeznaczenia starszych i nieefektywnych energetycznie aktywów lub tych znajdujących się na słabszych rynkach (zwłaszcza regionalnych), tam gdzie przynosi to wartość dodaną.
- Sprzedaż aktywów niezwiązanych z podstawową działalnością w celu zmniejszenia zadłużenia, uwolnienia kapitału na wybrane inwestycje i możliwości zwiększenia wartości, a tym samym zwiększenia zwrotu z zainwestowanego kapitału.
- Selektywna sprzedaż nieruchomości komercyjnych, które są albo kapitałochłonne, albo osiągnęły swój potencjał wartościowy (w pełni wynajęte z wysokim WAULT), tam gdzie reinwestowanie kapitału jest atrakcyjne.
- Nabycia aktywów o wartości dodanej wyłącznie w przypadku, gdy istnieje realny potencjał wynikający z ponownego wynajęcia, poprawy wskaźnika wynajęcia i wzrostu czynszów, a transakcja jest zgodna z kryteriami Grupy dotyczącymi delewarowania i zwrotu z inwestycji.
- Wejście w klasy aktywów oferujące wyższe zwroty i dalszy potencjał wzrostu tylko wtedy, gdy spełniają one bardziej rygorystyczne kryteria inwestycyjne i finansowe Grupy.
- Utrzymanie wyważonego portfela projektów deweloperskich, przy czym priorytetem jest ukończenie projektów już rozpoczętych oraz tych wspieranych przez umowy przednajmu lub silne rynki.
- Przekształcanie realizowanych projektów deweloperskich i rezerw gruntowych w nieruchomości przynoszące dochód, przy zachowaniu dyscypliny w alokacji nakładów inwestycyjnych i jasno określonych progów rentowności.



Aktywne zarządzanie zobowiązaniami:

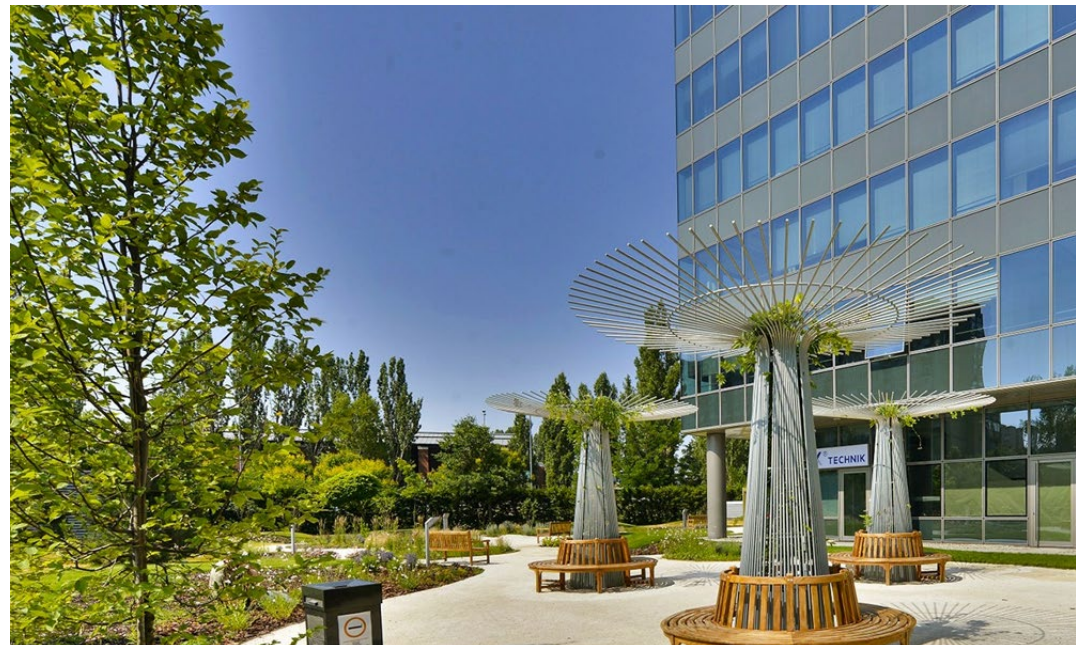
- Finansowanie potrzeb inwestycyjnych z uprzywilejowanych pożyczek bankowych oraz rynków kapitałowych dłużnych.
- Aktywne zarządzanie kosztami finansowania poprzez ciągłe refinansowanie, wydłużanie terminów zapadalności i optymalizację struktury zadłużenia w celu zwiększenia ciągłej stopy zwrotu z kapitału własnego.
- Delewarowanie jest kluczowym priorytetem w perspektywie średnioterminowej; choć mogą wystąpić tymczasowe wzrosty wskaźnika LTV związane z projektami wymagającymi dużych nakładów gotówkowych, Grupa dąży do obniżenia poziomu zadłużenia w miarę upływu czasu, wspierając się selektywnymi zbyciami aktywów i dyscypliną alokacji kapitału

Działania na rzecz zrównoważonego rozwoju (ESG):

- Skoncentrowanie na zielonych budynkach, redukcji śladu węglowego i certyfikacji zrównoważonego portfela w celu łagodzenia zmian klimatycznych i wspierania długoterminowej konkurencyjności aktywów.
- Nadanie priorytetu relacjom z najemcami i wpływowi na społeczność poprzez odpowiedzialne inwestycje i wysokiej jakości zarządzanie nieruchomościami.
- Stosowanie rygorystycznych środków antykorupcyjnych i przeciwdziałających praniu pieniędzy oraz skuteczne zarządzanie ryzykiem regulacyjnym i związanym ze zrównoważonym rozwojem.
- Aktywne podnoszenie świadomości pracowników w zakresie aspektów ESG oraz zachęcanie do zgłaszania zagadnień związanych z ESG.
- Ścisłe przestrzeganie polityki sankcji w odniesieniu do krajów, podmiotów i osób fizycznych.
- Wspieranie inicjatyw w obszarze ESG oraz członkostwo w organizacjach propagujących zrównoważone nieruchomości i odpowiedzialne praktyki inwestycyjne

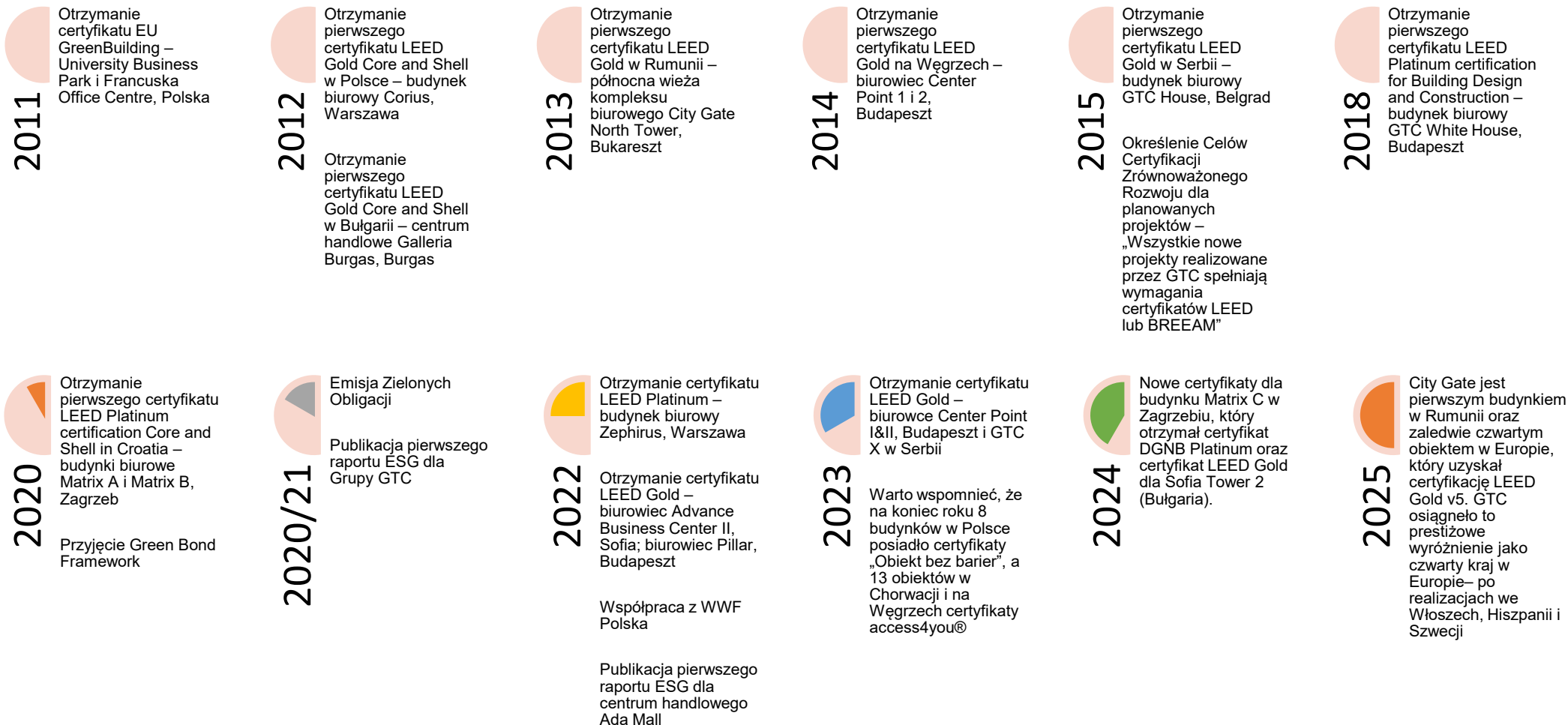
Inne:

- Dalsza optymalizacja kosztów ogólnych poprzez usprawnienia procesów, cyfryzację i centralizację wybranych funkcji, w połączeniu z outsourcingiem w przypadkach, gdy brakuje kompetencji specjalistycznych lub można je efektywniej pozyskać z zewnątrz.
- Utrzymanie bardziej uproszczonej i wydajnej struktury organizacyjnej skoncentrowanej na poprawie marż, wspieraniu delewarowania oraz tworzeniu potencjału dla przyszłego, selektywnego i wysokiej jakości wzrostu, w tym powrót do zrównoważonego profilu dywidendowego, gdy pozwolą na to warunki.



NASZA ŚCIEŻKA ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

[GRI 3-3], [GRI 2-22], [GRI 2-23]



Koncentrujemy się na prowadzeniu naszej działalności w sposób uczciwy oraz oparty na zaufaniu, szacunku i pracy zespołowej.



GTC W ROKU 2025

[GRI 2-6]

ROZWÓJ I ZARZĄDZANIE PORTFELEM

W 2025 roku koncentrowaliśmy się na utrzymaniu stabilności i siły naszego portfela. W segmencie biurowym w regionie CEE wynajęliśmy 100,7 tys. mkw., utrzymując poziom wynajęcia na poziomie 83%. Również portfel handlowy osiągnął solidne wyniki – podpisaliśmy umowy najmu na 50,4 tys. mkw., przy poziomie wynajęcia 96%. Wyniki najemców pozostawały bardzo dobre – ich obroty w centrach handlowych wzrosły o 5% rok do roku, a nasze obiekty odwiedziło ponad 30 mln klientów, co oznacza wzrost o 1%.

W niemieckim portfelu mieszkaniowym poziom wynajęcia wzrósł do 86% (o 3 p.p. rok do roku), a średnia stawka czynszu z najmu zwiększyła się z 7,0 euro/m kw w IV kw. 2024 roku do 7,2 euro/m kw. w IV kw. 2025 roku.

Nasza działalność deweloperska pozostawała skoncentrowana wyłącznie ukończeniu projektów w budowie na wybranych rynkach.

SPRZEDAŻE AKTYWÓW

W dniu 15 listopada 2024 r. Grupa zawarła szereg umów kupna akcji m.in. z Peach Property Group AG i LFH Portfolio Acquico S.À R.L, co doprowadziło do nabycia niemieckiego portfela nieruchomości mieszkaniowych o wartości 452 mln EUR.

W 2025 roku nowy Zarząd rozpoczął przegląd i ocenę potencjału biznesowego portfela na rynku niemieckim. Po przeprowadzeniu szczegółowej weryfikacji, rozpoczęliśmy w zeszłym roku sondowanie rynku i przygotowujemy proces sprzedaży części portfela w ramach podejścia klastrowego, selektywnie ukierunkowując sprzedaże na określone regiony. Jednocześnie zdajemy sobie sprawę z ryzyka, że osiągnięte ceny mogą w niektórych przypadkach być znacznie niższe od wartości księgowej aktywów.

Realizując ambitny plan delewarowania, obejmujący m.in. sprzedaż wybranych aktywów w Niemczech, będziemy dążyć do maksymalizacji wartości transakcji poprzez poprawę parametrów operacyjnych aktywów, takich jak poziom wynajęcia i NOI

WYNIKI FINANSOWE

W 2025 roku odnotowaliśmy wzrost przychodów oraz stabilne przepływy operacyjne – przychody z tytułu najmu i usług wzrosły do 202 mln euro, głównie dzięki konsolidacji portfela mieszkaniowego w Niemczech. Z wyłączeniem Niemiec przychody z tytułu najmu i usług spadły o 5% rok do roku, co odzwierciedla sprzedaż biurowców GTC X w Belgradzie i Matrix C w Zagrzebiu, a także spadek przychodów z wynajmu w Polsce i na Węgrzech, ponieważ stabilizujemy poziom wynajmu po wyprowadzce kluczowych najemców z niektórych naszych budynków biurowych.

Wyniki operacyjne były stabilne – marża brutto z działalności operacyjnej pozostała na prawie niezmiennym poziomie 129 mln euro wobec 131 mln euro w roku 2024. Z wyłączeniem Niemiec marża brutto spadła o 10% w ujęciu rok do roku, gdyż opisany powyżej spadek przychodów nie został w wystarczającym stopniu zrekompensowany odpowiadającym mu spadkiem kosztów, co sprawia, że kontrola kosztów staje się jednym z naszych kluczowych priorytetów w perspektywie krótkoterminowej.

Skorygowana EBITDA wyniosła 102,1 mln euro po wyeliminowaniu kosztów jednorazowych, wobec 108,2 mln euro rok wcześniej, natomiast FFO I po wyeliminowaniu pozycji jednorazowych wyniosło 33,1 mln euro wobec 68,0 mln euro rok wcześniej, odzwierciedlając wyższe koszty finansowania po nabyciu niemieckiego portfela mieszkaniowego oraz przeprowadzonych refinansowaniach.

Na koniec 2025 roku wartość naszego Całkowitego Portfela Inwestycyjnego wyniosła 2,75 mld euro, a EPRA NTA 1,96 euro na akcję wobec 2,24 euro rok wcześniej, głównie z uwagi na stratę z tytułu aktualizacji wyceny w analizowanym okresie.

Nasza sytuacja bilansowa, przy zadłużeniu netto na poziomie 1,57 mld euro, średnim ważonym okresie zapadalności długu wynoszącym 2,9 roku (z uwzględnieniem 0,3 mld euro obligacji niezabezpieczonych zapadających w czerwcu 2026 r., które zostały spłacone w marcu 2026 r.) oraz wskaźniku LTV netto na poziomie 57,0%, będzie korzystnie wspierana przez planowane delewarowanie, które aktywnie realizujemy.

Płynność utrzymywała się na satysfakcjonującym poziomie, wspierana przez prawie 400 mln euro środków pieniężnych i depozytów odłożonych na koniec roku w celu spłaty pozostałych 299 milionów euro w ramach zielonych euroobligacji niezabezpieczonych.

Pełne zestawienie danych finansowych dostępne jest w [RAPORCIE ROCZNYM GRUPY GTC](#), a dane dla szerszego pakietu wskaźników ESG zaprezentowaliśmy w [ROZDZIAŁ 6. ZESTAWIENIE WYNIKÓW](#).

NAGRODY I WYRÓŻNIENIA

W 2025 roku GTC Hungary otrzymało wyróżnienie specjalne w programie „**Best Workplace for Women**”, organizowanym przez Stowarzyszenie na rzecz Rozwoju Kariery Kobiet na Węgrzech, w kategorii organizacji zatrudniających mniej niż 250 pracowników.

Kompleks **City Gate** został również wyróżniony podczas konkursu **CIJ Awards Romania 2025** za przedłużenie umowy najmu na powierzchnię 9 300 m² z głównym najemcą z sektora energetycznego i petrochemicznego. Transakcja została uznana za największy najem powierzchni biurowych w Rumunii.

Ponadto GTC S.A. znalazło się w gronie europejskich liderów w zakresie raportowania ESG podczas konkursu **EPRA (European Public Real Estate Association) Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) Awards 2025**, otrzymując swoje czwarte i piąte wyróżnienie w tym konkursie.

ZIELONE FINANSOWANIE

[EU/TCFD]

Wyemitowaliśmy na rynku węgierskim niezabezpieczone obligacje o wartości 164 mln euro w dwóch transzach: 110 mln euro w grudniu 2020 r. i 54 mln euro w marcu 2021 r. W czerwcu 2021 r. Grupa GTC wyemitowała po raz pierwszy niezabezpieczone zielone euroobligacje o wartości 500 mln euro (zapadających w roku 2026).

W październiku 2025 nastąpiła emisja przez spółkę GTC Finance DAC obligacji zabezpieczonych o wartości 455 mln euro, zapadających w 2030 roku. Transakcja przyniosła 429 mln euro wpływów netto, przeznaczonych na spłatę istniejących zielonych euroobligacji niezabezpieczonych wyemitowanych przez GTC Aurora. Dzięki temu znacząco wydłużyliśmy profil zapadalności długu i ograniczyliśmy ryzyko refinansowania.

W październiku spłaciliśmy pierwszą transzę zielonych euroobligacji niezabezpieczonych poprzez odkup o wartości 195 mln euro. Pozostałe 299 mln euro, wykazane jako zobowiązanie na dzień bilansowy, zostało spłacone po tej dacie – 25 marca 2026 roku. Na ten dzień zobowiązania GTC Finance DAC zostały przejęte przez GTC Aurora.

Emisja spotkała się z dużym zainteresowaniem ze strony europejskich inwestorów. Szczegółowe dokumenty dotyczące emisji znajdują się [TUTAJ](#).



ROZDZIAŁ 2. NASZE PODEJŚCIE DO ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU POLITYKA ESG I PRIORYTETY ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

[GRI 3-3], [GRI 2-22], [GRI 2-23], [GRI 2-25], [GRI 2-29], [EU/TCFD]

W GTC inwestujemy i zarządzamy nieruchomościami uwzględniając aspekty środowiskowe, społeczne oraz ładu korporacyjnego (ESG). W 2020 r. zidentyfikowaliśmy kluczowe obszary zrównoważonego rozwoju, które przedstawiliśmy w Polityce ESG opublikowanej w 2021 roku. Priorytety te— ukształtowane przez kompleksową ocenę naszych działań oraz wpływu na interesariuszy — stanowią podstawę danych i ujawnień w niniejszym raporcie.

W odpowiedzi na wyzwania zrównoważonego rozwoju, przed którymi stoi branża nieruchomości, priorytetowo traktujemy zrównoważone praktyki budowlane i wdrażanie przyjaznych dla środowiska rozwiązań dla naszych najemców i lokalnych społeczności otaczających nasze projekty. Nasza działalność jest zgodna z wysokimi standardami etyki biznesowej oraz z obowiązującymi przepisami i regulacjami, odzwierciedlając interesy naszych interesariuszy.

W GTC określamy ścieżki postępowania i wdrażamy rozwiązania, które mają na celu wsparcie realizacji Celów Zrównoważonego Rozwoju ONZ ujętych w Agendzie 2030. Dążymy do ograniczenia emisji gazów cieplarnianych i wspierania działań na rzecz pełnego wdrożenia postanowień Porozumienia Paryskiego z 2015 roku.

Jesteśmy członkiem Europejskiego Stowarzyszenia Nieruchomości Publicznych (EPRA) i uczestniczymy w grupach roboczych, pracując nad rozwiązaniami z zakresu efektywnego i przyjaznego dla środowiska zarządzania nieruchomościami.

Nasza Polityka ESG opiera się na trzech filarach i obejmuje osiem obszarów tematycznych. Towarzyszą jej główne cele ESG wyznaczone przez Grupę GTC na najbliższe lata, które wpływają na strategiczne decyzje dotyczące rozwoju portfolio inwestycji ESG w bardziej zrównoważonych sektorach i technologiach.



CELE GTC WYNIKAJĄCE Z POLITYKI ESG:

- Promowanie zrównoważonego podejścia do rozwoju i zarządzania nieruchomościami.
- Przyczynianie się do ochrony środowiska naturalnego i rozwoju społeczności lokalnych, w których Grupa prowadzi działalność.
- Dążenie do zrównoważonego modelu biznesowego, który pozwala Grupie osiągać jej cele biznesowe bez nadmiernego obciążania środowiska naturalnego.
- Aktywne zarządzanie aktywami Grupy w celu ciągłej poprawy ich ekologiczności, jakości i odporności.
- Zachęcanie wszystkich pracowników, najemców, klientów i interesariuszy Grupy do aktywnego udziału w realizacji wszystkich celów zgodnych z tą polityką.

3 FILARY POLITYKI ESG	8 OBSZARÓW ODPOWIEDZIALNOŚCI	PRAKTYKI, NA KTÓRYCH SIĘ KONCENTRUJEMY
TROSKA O ŚRODOWISKO	E1. ZIELONE BUDYNKI	- Dostarczanie zrównoważonych budynków, które działają przy zmniejszonym wpływie na klimat, wykorzystują zieloną energię i znacznie mniej zasobów naturalnych (takich jak woda) oraz koncentrują się na dobrym samopoczuciu najemców. Pochodzenie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł jest potwierdzane certyfikatami Gwarancji Pochodzenia lub zabezpieczane na podstawie długoterminowych umów zakupu energii PPA. - Prowadzenie działalności w systemie zamkniętego obiegu, który minimalizuje ilość odpadów i zużycia zasobów. - Wkład w gospodarkę o obiegu zamkniętym (circular economy) poprzez renowację, minimalizację odpadów i maksymalne wykorzystanie zasobów. - Rozwój procesów, w wyniku których zrównoważenie naszego portfela potwierdzone jest zielonymi certyfikatami (LEED, BREEAM, DGNB).
	E2. PRZECIWDZIAŁANIE ZMIANOM KLIMATU	- Budowa nowych budynków, nabywanie i zarządzanie aktywami z naciskiem na ochronę środowiska naturalnego. - Redukcja śladu węglowego poprzez dokładną analizę sposobu ograniczenia emisji CO₂ i opracowanie odpowiedniej strategii niskoemisyjnej. - Poprawa efektywności energetycznej i obniżenie emisji w naszych budynkach.
ROZWÓJ, SZACUNEK I RÓŻNORODNOŚĆ	S1. NAJEMCY	- Naszym celem jest umacniania lojalności. - Bezpośrednia i efektywna współpraca dzięki relacji pomiędzy zespołami najmu i zarządzania aktywami a naszymi najemcami w celu rozwiązania pojawiających się problemów i zaspokojenia bieżących potrzeb. - Koordinacja działań różnych działów i/lub dostawców zewnętrznych, współpraca z prawnikami, instytucjami publicznymi, towarzystwami ubezpieczeniowymi, kontrahentami itp. działającymi w imieniu naszego najemcy. - Angażowanie najemców poprzez współpracę i podnoszenie świadomości, jak osiągnąć znaczące wyniki w zakresie wpływu nieruchomości na kwestie środowiskowe i społeczne.
	S2. PRACOWNICY I WSPÓŁPRACOWNICY	- Stworzenie stabilnych warunków zatrudnienia, poszanowanie praw pracowniczych, odpowiednie wynagrodzenia i dodatkowe świadczenia. - Tworzenie dobrej atmosfery pracy opartej na wzajemnym zaufaniu i szacunku. - Utrzymanie rygorystycznego podejścia i zgodności z przepisami dotyczącymi BHP. - Rozwój pracowników dzięki szkoleniom i udziałowi w wydarzeniach branżowych. - Zaangażowanie pracowników w działania społeczne, wydarzenia charytatywne i sportowe. - Potwierdzenie naszymi działaniami, że jesteśmy rzetelnym i konkurencyjnym pracodawcą.
	S3. SPOŁECZNOŚCI	- Dążymy do realizacji inwestycji w sposób odpowiedzialny z uwzględnieniem troski o społeczności lokalne, poprzez rewitalizację terenów przemysłowych oraz dostarczanie wysokiej jakości budynków, dzięki którym możemy wywrzeć wpływ na: - budowanie zrównoważonych i dostępnych przestrzeni miejskich; - stymulowanie rozwoju społecznego i odpowiadanie na lokalne potrzeby otoczenia, w którym znajdują się nasze nieruchomości.

NAJLEPSZE PRAKTYKI ZARZĄDCZE	G1. ZGODNOŚĆ Z PRAWEM	- Praca z ciągłym zachowaniem najwyższej etyki biznesowej w sposób proaktywny i otwarty. - Zachowanie dobrych praktyk biznesowych w każdym aspekcie działalności grupy. - Zasada zero tolerancji dla wszelkich form korupcji, nadużyć finansowych, zachowań antykonkurencyjnych i monopolistycznych. - Zachowanie zgodności z prawem w każdej decyzji dotyczącej naszego rozwoju oraz naszych inwestycji, praktyk zarządzania i innych procesów. - Utrzymywanie bardzo dobrych relacji z naszymi partnerami opartych na wzajemnym zaufaniu.
	G2. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM	- Zarządzanie zapewniające trwałą rentowność naszej działalności. - Identyfikacja kluczowych czynników ryzyka i skutecznych sposobów ograniczania wystąpienia tych ryzyk. - Coroczna rewizja ram zarządzania ryzykiem i aktualizacja naszych procedur biznesowych. - Stałe podnoszenie świadomości naszych pracowników na temat znaczenia zarządzania ryzykiem i zachęcanie ich do aktywnego zgłaszania ryzykownych sytuacji i zagrożeń związanych z kwestiami środowiskowymi, społecznymi i ładu korporacyjnego w codziennej pracy.
	G3. TRANSPARENTNOŚĆ	Rozwój monitoringu i praktyki raportowania wskaźników ESG.

Naszą misją jest budowanie trwałych fundamentów zrównoważonego wzrostu i długoterminowej wartości. Inwestujemy w ludzi, kierujemy się odpowiedzialnymi praktykami biznesowymi oraz koncentrujemy się na zapewnianiu stabilnych i długoterminowych korzyści naszym akcjonariuszom.

Co roku monitorujemy wyniki wybranych wskaźników i uwzględniamy standardowe indeksy raportowania, aby ułatwić naszym interesariuszom dostęp do istotnych dla nich informacji. Niniejszy raport przedstawia nasz wpływ, postępy i wyniki w zakresie odpowiedzialności społecznej i środowiskowej.

Kluczowe wyniki ESG portfela komercyjnego w 2025 roku

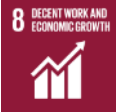
- 15% niższa emisja CO₂ (11% LfL) w porównaniu z 2024 rokiem;
- 3% niższe zużycie energii (2% LfL) w porównaniu z 2024 rokiem;
- 2% wyższe zużycie wody (5% LfL) w porównaniu z 2024 rokiem;
- 18% mniej wytworzonych odpadów niż w 2024 roku;
- 17% wytworzonych odpadów zostało poddanych recyklingowi;
- 99% budynków w portfelu Grupy posiadało certyfikaty zielonego budownictwa

Pełne dane podsumowujące kluczowe wskaźniki efektywności oraz szerszy zestaw wskaźników ESG prezentujemy [ROZDZIAŁ 6. ZESTAWIENIE WYNIKÓW](#)

GTC DLA CELÓW ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU ONZ

[GRI 3-3], [GRI 2-22], [GRI 2-23] [GRI 2-24]

W GTC działamy w sposób, który wspiera realizację 17 Celów Zrównoważonego Rozwoju (Sustainable Development Goals, SDG) ustalonych przez ONZ na lata 2015–2030 i promuje zrównoważony rozwój w istotnych dla nas obszarach.

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS (SDG)	OUR CONTRIBUTION TO THE GOAL
Cel 5: Osiągnąć równość płci oraz wzmocnić pozycję kobiet i dziewcząt 	- Na dzień 31 grudnia 2025 r. 57% pracowników lub współpracowników i konsultantów GTC stanowiły kobiety, z czego 15% zajmowała stanowiska kierownicze lub zarządcze (co stanowi 49% kadry kierowniczej i dyrektorskiej). - Kobiety reprezentowały 29% członków lokalnych Zarządów - W okresie pomiędzy majem a październikiem 2025 r., Małgorzata Czaplicka pełniła funkcję prezesa zarządu (CEO) Grupy GTC. - Stosujemy zasady równego traktowania w miejscu pracy, które są uregulowane w wewnętrznych dokumentach Grupy GTC, m.in. „Polityka Antymobbingowa i Antydyskryminacyjna”.
Cel 6: Zapewnić wszystkim ludziom dostęp do wody i warunków sanitarnych poprzez zrównoważoną gospodarkę zasobami wodnymi 	- Wdrażamy rozwiązania służące zmniejszeniu zużycia wody w naszych budynkach. - W 2022 roku 17% wody zaoszczędzonej w biurach (w stosunku do roku 2021 – wzrost o 15% w ujęciu LfL). - W 2023 roku pomimo ogólnego wzrostu zużycia wody w Grupie o 9% niż w 2022 roku, udało nam się ograniczyć zużycie wody w szczególności w dwóch galeriach handlowych: w Galerii Jurajskiej o 10% i Avenue Mall Zagrzeb o 6% - W 2024 roku ograniczyliśmy o 1% (2% LfL) zużycie wody w Grupie, a w samych nieruchomościach biurowych odnotowaliśmy 3% (4% LfL) oszczędności w wodzie
Cel 7: Zapewnić wszystkim dostęp do źródeł stabilnej, zrównoważonej i nowoczesnej energii po przystępnej cenie 	- Zainstalowaliśmy w 2022 r. panele fotowoltaiczne w Galerii Północnej w Warszawie. - Zakupujemy energię z gwarancjami pochodzenia (zielona energia) we wszystkich swoich budynkach w Polsce, Rumunii, Chorwacji, na Węgrzech i w Bułgarii. 4% energii zaoszczędzonej w 2022 roku w stosunku do roku 2021 (5% oszczędności w 2021 roku w stosunku do roku 2020). 10% (8% LfL) niższe zużycie energii w roku 2023 w stosunku do 2022 3% (2% LfL) niższe zużycie energii w roku 2025 w stosunku do 2024 w budynkach komercyjnych
Cel 8: Promować stabilny, zrównoważony i inkluzywny wzrost gospodarczy, pełne i produktywnie zatrudnienie oraz godną pracę dla wszystkich ludzi 	- Jesteśmy odpowiedzialnym pracodawcą. - Zatrudniamy 211 pracowników i 32 współpracowników w strukturach Grupy GTC. - Zatrudniamy pracowników różnicowanych pod kątem płci, wieku, doświadczenia zawodowego, wykształcenia, pochodzenia kulturowego oraz zapewnimy im równe traktowanie w miejscu pracy. - Nasze podatki płacimy lokalnie w krajach, w których działamy. - Promujemy lokalnych przedsiębiorców i produkty regionalne (np. udostępnianie przestrzeni w centrach handlowych).

Cel 9: Budować stabilną infrastrukturę, promować zrównoważone uprzemysłowienie oraz wspierać innowacyjność		• Przyczyniamy się do rozwoju nowoczesnej infrastruktury miejskiej. • Podejmujemy inicjatywy wspierające rozwój społeczności lokalnych. • Realizujemy projekty poprawiające infrastrukturę. • W 2025 roku w naszym portfolio 99% naszych budynków komercyjnych posiada zielone certyfikaty lub jest w procesie recertyfikacji.
Cel 10: Zmniejszyć nierówności w krajach i między krajami		• Inwestujemy w krajach Europy Środkowo-Wschodniej, przyczyniając się do rozwoju lokalnych rynków nieruchomości i wspierając lokalnych dostawców w poszczególnych krajach. • Naszym pracownikom zapewniamy sprawiedliwe wynagrodzenia, ochronę socjalną i benefity. • Tworzymy dostępne i otwarte budynki dla wszystkich. Dbamy, by nasze projekty handlowe i biurowe były dostępne dla wszystkich, w tym osób starszych i z niepełnosprawnościami.
Cel 11: Uczynić miasta i osiedla ludzkie bezpiecznymi, stabilnymi, zrównoważonymi oraz sprzyjającymi włączeniu społecznemu		• W ramach procesów deweloperskich dokonujemy rewitalizacji terenów zdegradowanych i przemysłowych, integrując je na nowo z tkanką miejską. • Tworzymy inkluzywne i przyjazne przestrzenie miejskie. • Publicznie prezentujemy nasze projekty lokalnej społeczności przed rozpoczęciem ich realizacji. • Nasze budynki posiadają zielone certyfikaty LEED, BREEAM lub DGNB, których celem jest tworzenie zdrowszych miejsc dla ludzi i dbanie o zachowanie terenów zielonych.
Cel 12: Zapewnić wzorce zrównoważonej konsumpcji i produkcji		• Zielone certyfikaty LEED, BREEAM lub DGNB przyznane budynkom GTC potwierdzają nasze starania dotyczące zmniejszania zużycia zasobów nieodnawialnych oraz tworzenia obiegu zamkniętego w gospodarowaniu odpadami. • W budynkach wykorzystujemy materiały pochodzące z recyklingu i szybko odnawialne. • Ujawniamy publicznie nasze wyniki w obszarze zrównoważonego rozwoju. • W 2025 roku wytworzono w porfelu komercyjnym o 18% mniej odpadów niż w roku 2024. • W 2025 roku GTC wdrożyło system WasteTracker w budynkach biurowych w Poznaniu, Krakowie, Katowicach, Łodzi i Wrocławiu. Celem wdrożenia jest nie tylko precyzyjne monitorowanie strumieni odpadów, ale także zwiększanie świadomości ekologicznej wśród pracowników biurowych oraz aktywne wspieranie najemców w realizacji celów zrównoważonego rozwoju
Cel 13: Podjąć pilne działania w celu przeciwdziałania zmianom klimatu i ich skutkom		• Rozwijamy portfel nieruchomości GTC w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju. • Monitorujemy i szczegółowo analizujemy ślad węglowy naszej działalności. • Dostarczamy bezpieczne, trwałe i przyjazne środowisku budynki. Od 2015 roku nowe projekty zrealizowane przez GTC spełniają wymogi certyfikatu LEED, BREEAM lub DGNB. • Dążymy do zielonej certyfikacji wszystkich naszych projektów. Obecnie 99% naszych projektów biurowych i handlowych w portfolio posiada certyfikaty lub jest w procesie recertyfikacji.
Cel 17: Wzmocnić środki wdrażania i ożywić globalne partnerstwo na rzecz zrównoważonego rozwoju		• W ramach zielonych certyfikatów tworzymy społeczność wokół zrównoważonego budownictwa. • Jesteśmy zaangażowani w lokalne i międzynarodowe inicjatywy branżowe. • Współpracujemy z lokalnymi władzami w celu realizacji projektów społecznych. Zostaliśmy partnerem WWF Polska na rok 2022 i wspieramy działania ekologiczne tej organizacji. • W 2025 roku Galeria Jurajska nawiązała współpracę z Uniwersytetem Jana Długosza w Częstochowie.

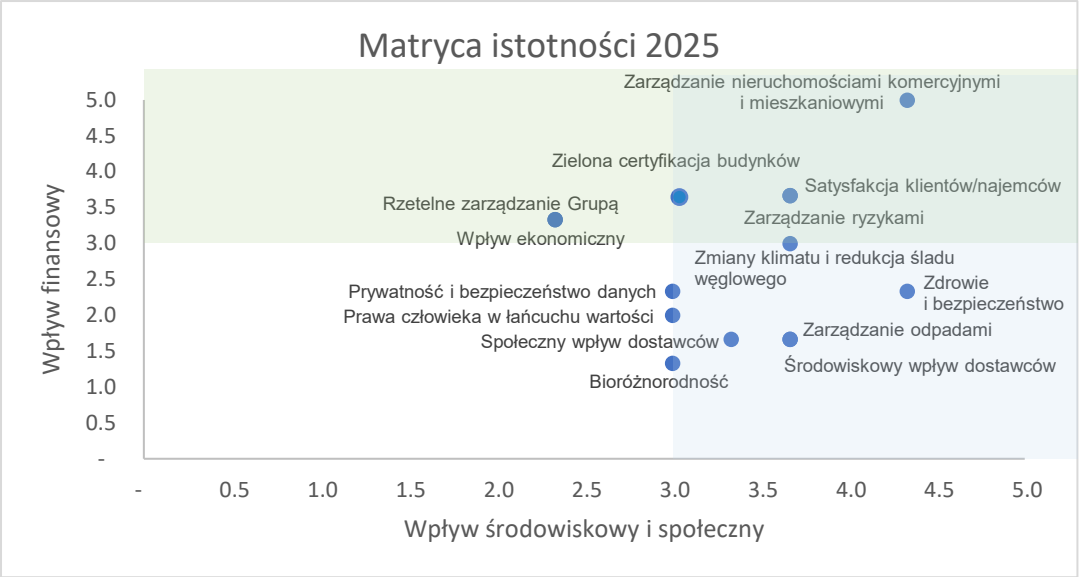
ESG TOPIC MATERIALITY MATRIX

[GRI 3-1], [GRI 3-2]

W ramach procesu raportowania za 2025 rok przeprowadziliśmy ocenę istotności zagadnień ESG. Obejmowała ona wewnętrzne warsztaty z udziałem Zarządu, podczas których dokonaliśmy przeglądu i analizy istotnych tematów zidentyfikowanych w raporcie ESG za 2024 rok.

Oceniliśmy szeroki zakres wcześniej określonych kwestii ESG pod kątem ich wpływu na jakość życia ludzi i środowisko, a także ich oddziaływania na naszą działalność operacyjną oraz wyniki finansowe. Ponadto Zarząd zaktualizował macierz istotności, uwzględniając nową perspektywę związaną z rozszerzającym się zakresem inwestycyjnym spółki, a mianowicie zrównoważonym zarządzaniem portfelem nieruchomości mieszkaniowych.

Na podstawie przeprowadzonej analizy kontekstu zrównoważonego rozwoju naszej działalności oraz końcowego przeglądu podwójnej oceny istotności dokonanej przez Zarząd, zidentyfikowaliśmy najważniejsze tematy, które zostały przedstawione i omówione w niniejszym raporcie.



Zarządzanie nieruchomościami

W ramach procesu oceny istotności identyfikujemy i weryfikujemy zagadnienia, które mają największe znaczenie dla naszej działalności oraz naszych interesariuszy, zgodnie z wymogami GRI 3-1. Proces ten obejmuje analizy wewnętrzne, dyskusje na poziomie Zarządu oraz uwzględnienie zewnętrznych trendów ESG i oczekiwań interesariuszy. Zarządzanie nieruchomościami zostało uznane za istotny temat ze względu na jego bezpośredni wpływ na naszą efektywność operacyjną, satysfakcję najemców, wyniki Grupy oraz kreowanie długoterminowej wartości.

Nasze wieloletnie doświadczenie w sektorze nieruchomości komercyjnych stanowi podstawę silnej pozycji rynkowej GTC. Przez lata rozwinęliśmy zaawansowane kompetencje w zakresie zarządzania nieruchomościami, które pozwalają nam świadczyć usługi najwyższej jakości w zróżnicowanym portfelu nieruchomości biurowych i handlowych. Nieustannie inwestujemy w pozyskiwanie i utrzymanie wykwalifikowanych specjalistów oraz rozwój kompetencji w całej Grupie. Obejmuje to poszerzanie wiedzy operacyjnej i technicznej oraz promowanie kultury ciągłego doskonalenia w zakresie zarządzania nieruchomościami i aktywami.

Zarządzanie ryzykiem

Zarządzanie ryzykiem stanowi integralny element ładu korporacyjnego GTC oraz procesów podejmowania decyzji strategicznych. Wspiera identyfikację, ocenę i ograniczanie ryzyk, które mogą wpływać na naszą działalność operacyjną, wyniki finansowe lub długoterminowe tworzenie wartości, w tym ryzyk reputacyjnych i regulacyjnych.

Ryzyka związane z ESG są włączone do naszych ram zarządzania ryzykiem. Obejmują one w szczególności ryzyka klimatyczne, zmiany regulacyjne, oddziaływanie na środowisko oraz zmieniające się oczekiwania interesariuszy. Zmiana klimatu jest uznawana za jeden z kluczowych czynników ryzyka, wpływający zarówno na ryzyka fizyczne dotyczące aktywów, jak i ryzyka transformacyjne związane ze zmianami politycznymi, technologicznymi i rynkowymi.

System zarządzania ryzykiem podlega regularnym przeglądom i stanowi istotny element dialogu z inwestorami oraz agencjami ratingowymi, odzwierciedlając nasze zaangażowanie w przejrzystość, odporność organizacji i odpowiedzialne prowadzenie działalności.

Satysfakcja klientów i najemców

Satysfakcja klientów i najemców jest jednym z filarów naszego modelu biznesowego. Dążymy do zapewnienia wysokiej jakości, atrakcyjnie zlokalizowanych i efektywnie zarządzanych powierzchni, odpowiadających na zmieniające się potrzeby najemców. Regularna komunikacja, ciągłe doskonalenie jakości usług oraz otwartość na informacje zwrotne pozwalają nam budować długoterminowe relacje i utrzymywać wysoki poziom satysfakcji. Doświadczenia najemców są stale monitorowane i uwzględniane w procesach zarządzania nieruchomościami.

Certyfikacja zielonych budynków

Standardy certyfikacji zielonych budynków odgrywają kluczową rolę w realizacji naszej strategii zrównoważonego rozwoju. Wymagają spełnienia rygorystycznych kryteriów środowiskowych oraz wspierają wdrażanie innowacyjnych, energooszczędnych i zasobooszczędnych rozwiązań. Certyfikaty takie jak BREEAM, LEED i DGNB zapewniają usystematyzowane podejście do ograniczania wpływu naszych nieruchomości na środowisko w całym cyklu ich życia – od projektowania i budowy, poprzez eksploatację, aż po modernizację.

Zmiana klimatu i redukcja śladu węglowego

Sektor nieruchomości odgrywa istotną rolę w globalnej emisji gazów cieplarnianych, dlatego działania na rzecz klimatu stanowią jeden z naszych kluczowych priorytetów. Aktywnie ograniczamy ślad węglowy naszego portfela poprzez poprawę efektywności energetycznej oraz zwiększanie wykorzystania odnawialnych źródeł energii. Szczególny nacisk kładziemy na zmniejszenie zużycia energii w fazie eksploatacji budynków, która stanowi jedno z głównych źródeł emisji w sektorze nieruchomości. We wszystkich naszych budynkach w Polsce, Rumunii, Chorwacji, na Węgrzech i w Bułgarii kupujemy energię elektryczną pochodzącą ze źródeł odnawialnych, której pochodzenie jest potwierdzane Gwarancjami Pochodzenia lub umowami zakupu energii typu PPA.

Odpowiedzialne zarządzanie Grupą

Odpowiedzialny ład korporacyjny stanowi fundament kultury organizacyjnej GTC oraz naszego długoterminowego sukcesu biznesowego. Nasze podejście opiera się na stabilności, odpowiedzialności, różnorodności, otwartym dialogu, pracy zespołowej, jakości i innowacyjności. Wartości te wyznaczają kierunek codziennej działalności oraz wspierają skuteczną realizację strategii biznesowej i Polityki ESG.

Uznajemy, że odpowiedzialne zarządzanie wymaga ścisłego przestrzegania obowiązujących przepisów prawa we wszystkich krajach, w których prowadzimy działalność. Zgodność z przepisami stanowi podstawową zasadę naszego systemu ładu korporacyjnego, a wszelkie naruszenia standardów prawnych lub etycznych są objęte polityką zerowej tolerancji.

Wpływ ekonomiczny

GTC przyczynia się do rozwoju gospodarczego na poziomie lokalnym i regionalnym poprzez swoją podstawową działalność w sektorze nieruchomości. Tworzymy stabilne miejsca pracy zarówno bezpośrednio, jak i pośrednio, wspierając lokalnych dostawców, wykonawców i usługodawców w ramach działalności zakupowej i deweloperskiej. Jakość, lokalizacja i funkcjonalność naszych nieruchomości biurowych i handlowych zwiększają możliwości operacyjne oraz konkurencyjność naszych najemców. Zapewniając nowoczesne i profesjonalnie zarządzane powierzchnie, umożliwiamy rozwój działalności naszych najemców i ich dalszy wkład w rozwój gospodarczy społeczności, w których funkcjonują.

Nasz wpływ ekonomiczny jest zatem ściśle powiązany z długoterminowym tworzeniem wartości dla wielu grup interesariuszy, w tym pracowników, najemców, partnerów biznesowych oraz społeczności lokalnych.

Bezpieczeństwo i higiena pracy

Bezpieczeństwo i higiena pracy stanowią jeden z podstawowych priorytetów na wszystkich etapach naszej działalności, obejmujących zarówno realizację inwestycji, jak i zarządzanie nieruchomościami. Ustanawiamy rygorystyczne wymagania w zakresie BHP wobec wykonawców i dostawców usług oraz stale monitorujemy zgodność z obowiązującymi przepisami i standardami wewnętrznymi. Nasze działania mają na celu zapobieganie wypadkom, zapewnienie bezpiecznych warunków pracy oraz promowanie kultury bezpieczeństwa we wszystkich lokalizacjach.

Prywatność i bezpieczeństwo danych

Uznajemy ochronę danych osobowych oraz bezpieczeństwo informacji za kluczowe elementy odpowiedzialnego zarządzania. Ochrona prywatności naszych najemców, pracowników, partnerów biznesowych i pozostałych interesariuszy stanowi integralną część naszego systemu ładu korporacyjnego.





Stosujemy odpowiednie środki techniczne i organizacyjne w celu zapewnienia zgodności z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony danych oraz ograniczania ryzyk związanych z cyberbezpieczeństwem i naruszeniami bezpieczeństwa informacji.

Prawa człowieka w łańcuchu wartości

Poszanowanie praw człowieka stanowi jedną z podstawowych zasad działalności GTC i jest integralnym elementem naszych wartości oraz ładu korporacyjnego. W naszej Grupie prawa człowieka oraz różnorodność są konsekwentnie chronione i promowane. Oczekujemy stosowania tych samych standardów od wszystkich dostawców, wykonawców i partnerów biznesowych w całym łańcuchu wartości.

Nie tolerujemy żadnych form naruszeń praw człowieka, w tym pracy przymusowej, pracy dzieci ani jakiegokolwiek dyskryminacji.

Środowiskowy i społeczny wpływ dostawców

GTC współpracuje z szeroką siecią dostawców i usługodawców, którzy odgrywają istotną rolę w rozwoju i utrzymaniu naszego portfela nieruchomości. Oczekujemy od naszych dostawców prowadzenia działalności zgodnie z wysokimi standardami środowiskowymi i etycznymi. Wymagamy również przestrzegania wysokich standardów społecznych, obejmujących uczciwe praktyki zatrudnienia, poszanowanie praw człowieka oraz odpowiedzialne prowadzenie działalności w całym łańcuchu wartości.

Dążymy do budowania długoterminowych relacji z partnerami, którzy dzielą nasze zaangażowanie na rzecz etycznego i społecznie odpowiedzialnego prowadzenia działalności.

Gospodarka odpadami

Gospodarka odpadami stanowi istotny element naszej strategii ograniczania wpływu na środowisko. Jest ściśle powiązana z działaniami na rzecz redukcji emisji gazów cieplarnianych oraz z wymaganiami systemów certyfikacji zielonych budynków stosowanych w całym naszym portfelu nieruchomości.

Różnorodność biologiczna

Jesteśmy zaangażowani w ochronę i wzmacnianie różnorodności biologicznej w otoczeniu naszych inwestycji poprzez wdrażanie rozwiązań sprzyjających przyrodzie oraz prowadzenie działalności zgodnie z uznanymi standardami środowiskowymi.

NASI INTERESARIUSZE

[GRI 2-29]

W GTC aktywnie rozwijamy i utrzymujemy relacje z kluczowymi interesariuszami. Opieramy je na zrozumieniu ich potrzeb i oczekiwań, prowadzimy z nimi regularny dialog oraz uwzględniamy ich perspektywę i informacje zwrotne w procesach decyzyjnych.

GLÓWNE ODPOWIEDZIALNOŚCI GTC WOBEC INTERESARIUSZY:

- **Najemcy, agenci nieruchomości i klienci:** oferta wysokiej jakości, bezpieczeństwo, terminowość, wiarygodność, tworzenie wartości, współtworzenie społecznie i kulturowo istotnych miejsc w miastach, wspólne tworzenie zrównoważonego łańcucha wartości.
- **Środowisko inwestorskie i rynek kapitałowy:** zapewnienie finansowania inwestycjom, tworzenie wartości dla inwestorów, implementacja zaawansowanych technologii i innowacyjnych rozwiązań, w tym głównie służących środowisku i łagodzeniu zmian klimatycznych.
- **Pracownicy i współpracownicy:** bezpieczeństwo, stabilność zatrudnienia, przyjazne i etyczne środowisko pracy, promowanie różnorodności i równości, zrównoważony rozwój firmy.
- **Partnerzy biznesowi:** bezpieczeństwo, zapewnienie jakości i najwyższych standardów realizacji projektów, efektywność wykorzystania zasobów i ochrona środowiska naturalnego, standardy etyczne współpracy.
- **Otoczenie społeczne:** rozwój infrastruktury lokalnej, rewitalizacja terenów postindustrialnych z poszanowaniem środowiska i historii, wspieranie inicjatyw społecznych będących odpowiedzią na problemy i potrzeby społeczności lokalnych, wkład w działania edukacyjne, prozdrowotne oraz związane z ekologią i sztuką.

Dialog z interesariuszami miał kluczowe znaczenie na etapie określania naszej Polityki ESG, kiedy przeprowadziliśmy kompleksowe badanie ich perspektywy na zrównoważony rozwój i priorytety odpowiedzialnego biznesu w naszej działalności. Wsluchujemy się w opinie i oczekiwania naszych inwestorów, klientów, partnerów biznesowych, ekspertów branży nieruchomości i ESG, naszych pracowników i otoczenia społecznego. Staramy się ułatwiać im kontakt z nami, tworzymy przestrzeń do lepszej komunikacji. Angażujemy interesariuszy na wielu etapach naszej działalności. Ich perspektywa wpływa na nasze podejście do realizacji nowych inwestycji oraz do zarządzania budynkami znajdującymi się w portfolio GTC.



KATEGORIA INTERESARIUSZY	CEL ZAANGAŻOWANIA	GŁÓWNE METODY ANGAŻOWANIA	CZĘSTOTLIWOŚĆ	JAK STARAMY SIĘ ZAPEWNIĆ ZNACZĄCE ZAANGAŻOWANIE?
PRACOWNICY	Poznanie oczekiwań pracowników, ocena poziomu satysfakcji oraz zapewnienie przejrzystej komunikacji.	Spotkania indywidualne, regularne spotkania zespołowe, wewnętrzne kanały komunikacji.	Na bieżąco; spotkania formalne w razie potrzeby lub na prośbę pracownika.	Zapewniamy każdemu pracownikowi możliwość zgłaszania uwag, pomysłów i dzielenia się informacją zwrotną. Wszystkie zgłoszenia są starannie analizowane i rozpatrywane w odpowiednim czasie.
DOSTAWCY	Budowanie długoterminowych partnerstw, poznanie oczekiwań oraz promowanie odpowiedzialnych praktyk biznesowych	Regularne spotkania oraz bieżąca współpraca z wyznaczonymi menedżerami.	Raz w roku oraz w razie potrzeby.	Regularnie analizujemy informacje zwrotne, by identyfikować możliwości usprawnienia współpracy oraz wzmacniania odpowiedzialnego zarządzania łańcuchem dostaw.
KLIENCI	Poznanie potrzeb klientów, ocena poziomu satysfakcji oraz utrzymywanie długoterminowych relacji.	Spotkania oraz współpraca z wyznaczonymi menedżerami.	Raz w roku oraz na bieżąco.	Systematycznie zbieramy opinie klientów i wykorzystujemy je do podnoszenia jakości naszych budynków oraz świadczonych usług.
ŚRODOWISKO INWESTORSKIE	Zapewnienie przejrzystej informacji, poznanie oczekiwań inwestorów oraz prowadzenie konstruktywnego dialogu.	Spotkania z inwestorami, konferencje, telekonferencje wynikowe, korespondencja e-mail oraz spotkania z przedstawicielami Działu Relacji Inwestorskich i Zarządu.	Kwartalnie oraz na bieżąco.	Zapewniamy równy dostęp do istotnych informacji oraz bieżącą komunikację z inwestorami.
REGULATORZY	Zapewnienie zgodności z przepisami oraz utrzymywanie przejrzystej komunikacji.	Spotkania, konsultacje, raportowanie regulacyjne oraz bieżąca korespondencja.	W razie potrzeby.	Prowadzimy otwartą i przejrzystą komunikację, jednocześnie reagując na wymagania regulatorów oraz zmiany przepisów prawa.

KATEGORIA INTERESARIUSZY	CEL ZAANGAŻOWANIA	GŁÓWNE METODY ANGAŻOWANIA	CZĘSTOTLIWOŚĆ	JAK STARAMY SIĘ ZAPEWNIĆ ZNACZĄCE ZAANGAŻOWANIE?
RYNEK FINANSOWY	Poznanie oczekiwań rynku oraz ocena poziomu satysfakcji.	Spotkania, konferencje, korespondencja e-mail, działania Działu Relacji Inwestorskich oraz Działu Finansowego.	Kwartalnie oraz na bieżąco	Zapewniamy rzetelne, spójne i terminowe informacje wspierające świadome podejmowanie decyzji przez uczestników rynku.
PARTNERZY BIZNESOWI	Rozwijanie długoterminowych partnerstw opartych na zaufaniu, przejrzystości i wspólnych celach.	Spotkania oraz współpraca z wyznaczonymi menedżerami.	Na bieżąco.	Zachęcamy do dialogu i regularnie oceniamy współpracę, identyfikując możliwości wspólnego doskonalenia.
MEDIA	Budowanie konstruktywnych relacji oraz poznanie opinii publicznej i postrzegania spółki przez rynek.	Spotkania, konferencje, korespondencja e-mail oraz działania Działu Relacji Inwestorskich.	Kwartalnie oraz na bieżąco.	Dostarczamy rzetelne, przejrzyste informacje, jednocześnie monitorując informacje zwrotne z mediów w celu poprawy komunikacji.
CZŁONKOWIE LOKALNYCH SPOŁECZNOŚCI	Poznanie oczekiwań lokalnych społeczności oraz budowanie pozytywnych relacji.	Wydarzenia dla społeczności lokalnych, konsultacje, spotkania oraz bieżące działania prowadzone przez lokalne zespoły i marketing.	Na bieżąco, w trakcie organizowanych wydarzeń.	Aktywnie wsłuchujemy się w głos członków lokalnych społeczności, zachęcamy do dialogu oraz uwzględniamy ich opinie w naszych działaniach.

PARTNERSTWA I CZŁONKOSTWA W ORGANIZACJACH

[GRI 2-28]

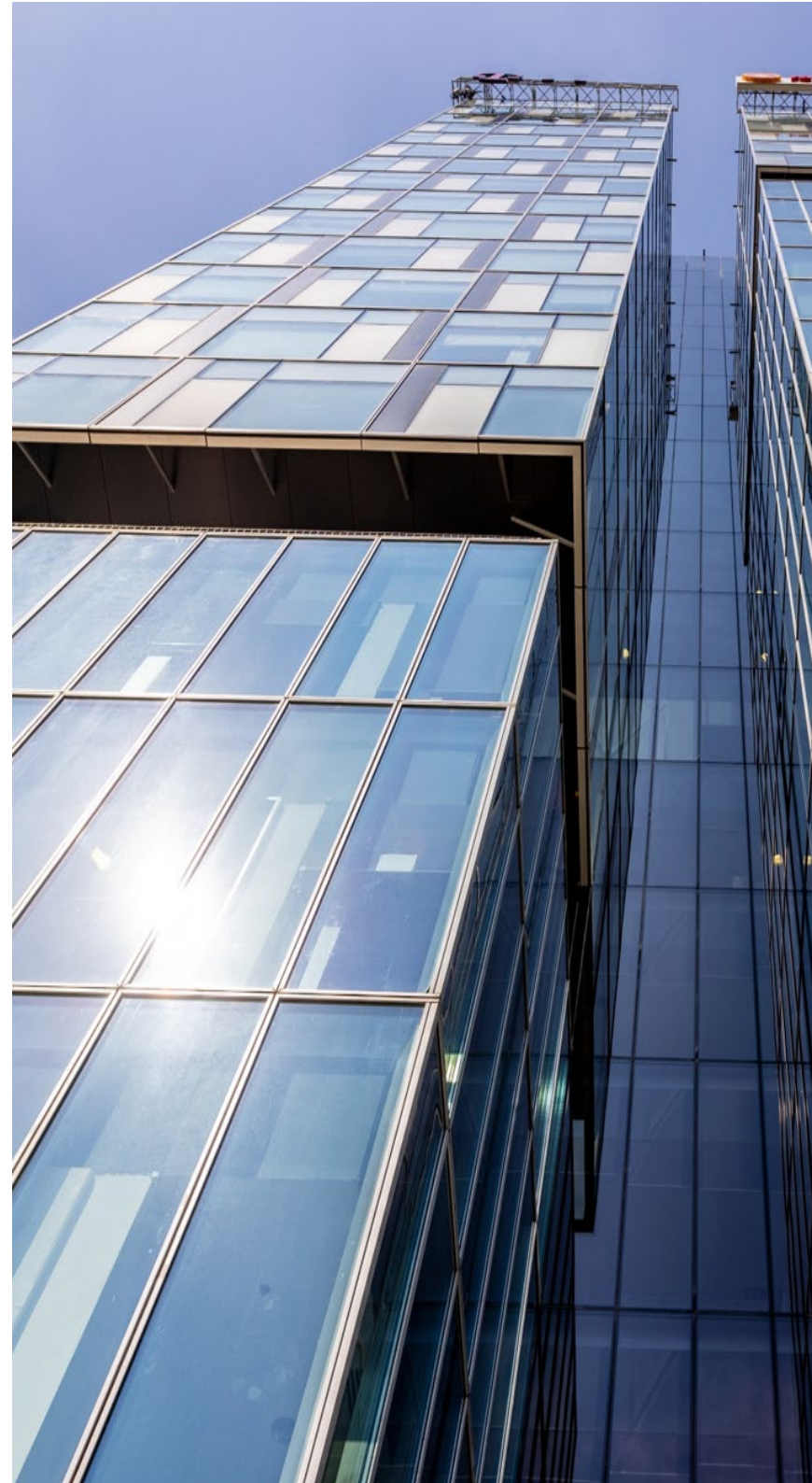
Realizujemy Cele Zrównoważonego Rozwoju ONZ



Aktywnie działamy na rzecz rozwoju branży deweloperskiej – bierzemy udział w wydarzeniach i spotkaniach, wymieniając się doświadczeniami i budując najlepsze praktyki.

GTC jest członkiem organizacji:

- The European Public Real Estate Association (EPRA);
- Croatia Green Building Council;
- Polska Rada Centrów Handlowych;
- Stowarzyszenie Emitentów Giełdowych;
- The Croatian Chamber of Commerce;
- Tourist Board w Chorwacji;
- Association of Commercial Building Owners w Bułgarii;
- Bucharest Real Estate Club.
- W 2025 roku rozpoczęliśmy współpracę pomiędzy Galerią Jurajską a Uniwersytetem Jana Długosza w Częstochowie. W ramach tej inicjatywy studenci uczestniczą w kampaniach społecznych, edukacyjnych i środowiskowych oraz innych wydarzeniach organizowanych dla mieszkańców Częstochowy. Współpraca umożliwia im zdobycie praktycznej wiedzy na temat funkcjonowania nowoczesnego centrum handlowego, organizacji wydarzeń oraz pracy w tym środowisku.



ROZDZIAŁ 3. E – ENVIRONMENT. GTC DLA ŚRODOWISKA

MODEL ZARZĄDZANIA WPŁYWEM NA ŚRODOWISKO I KLIMAT

[GRI 3-3], [EU/TCFD]

Jesteśmy zaangażowani w minimalizowanie wpływu naszej działalności na środowisko poprzez uwzględnianie aspektów klimatycznych i środowiskowych na każdym etapie cyklu życia nieruchomości. Nasze cele biznesowe opieramy na zrównoważonym podejściu do rozwoju i zarządzania nieruchomościami, co znajduje odzwierciedlenie w kształtowaniu portfela budynków GTC. Koncentrujemy się na rzetelnej analizie wpływu środowiskowego zarządzanych przez nas obiektów.

Sektor nieruchomości odgrywa kluczową rolę w przeciwdziałaniu zmianom klimatu oraz wspieraniu transformacji w kierunku gospodarki niskoemisyjnej. Realizujemy ten cel poprzez wdrażanie zrównoważonych projektów budowlanych opartych na certyfikacji ekologicznej. Jesteśmy przekonani, że standardy wyznaczane przez standardy certyfikacji BREEAM, LEED i DGNB przynoszą wymierne korzyści dla środowiska

Priorytetowo traktujemy działania na rzecz maksymalnego ograniczania naszego śladu węglowego, poprawy efektywności energetycznej oraz zmniejszania wpływu na zasoby naturalne. Dlatego w 2025 roku zakupiliśmy energię elektryczną pochodzącą z certyfikowanych odnawialnych źródeł dla wszystkich naszych budynków na Węgrzech, w Polsce, Rumunii, Chorwacji i Bułgarii.

W 2025 roku wdrożyliśmy innowacyjny system WasteTracker w budynkach biurowych w Poznaniu, Krakowie, Katowicach, Łodzi i Wrocławiu. WasteTracker gromadzi dane dotyczące rodzaju i ilości odpadów wytwarzanych przez poszczególnych najemców. Celem systemu jest nie tylko precyzyjne monitorowanie strumieni odpadów, lecz także zwiększanie świadomości ekologicznej pracowników biurowych oraz aktywne wspieranie najemców w realizacji celów zrównoważonego rozwoju. Rozwiązanie jest zgodne z wytycznymi GHG Protocol, SmartScore, BREEAM, LEED, WELL oraz GRESB.

Odpowiedzialne zarządzanie wpływem na środowisko stanowi jeden z trzech filarów naszej Polityki ESG. Globalne wyzwania związane ze zrównoważonym rozwojem mają wpływ na strategiczne decyzje Grupy dotyczące rozwoju portfela inwestycyjnego w kierunku bardziej zrównoważonych sektorów i technologii.

Co najmniej raz w roku Zarząd oraz Rada Nadzorcza dokonują przeglądu zagadnień środowiskowych, w tym ryzyk związanych ze zmianami klimatu, pojawiających się trendów, zmian regulacyjnych oraz kluczowych wyzwań w obszarze zrównoważonego rozwoju. Dyskusje obejmują również cele środowiskowe Spółki, priorytety strategiczne oraz postępy we wdrażaniu najważniejszych inicjatyw ESG.

Zarząd odpowiada za nadzór nad wdrażaniem Polityki ESG oraz zapewnienie, że kwestie środowiskowe i klimatyczne są uwzględniane w strategii biznesowej i działalności operacyjnej Spółki. Proces ten wspierają lokalne zespoły techniczne, odpowiedzialne za realizację inicjatyw z zakresu zrównoważonego rozwoju, monitorowanie wyników środowiskowych oraz ciągłe doskonalenie działań w całym portfelu nieruchomości.

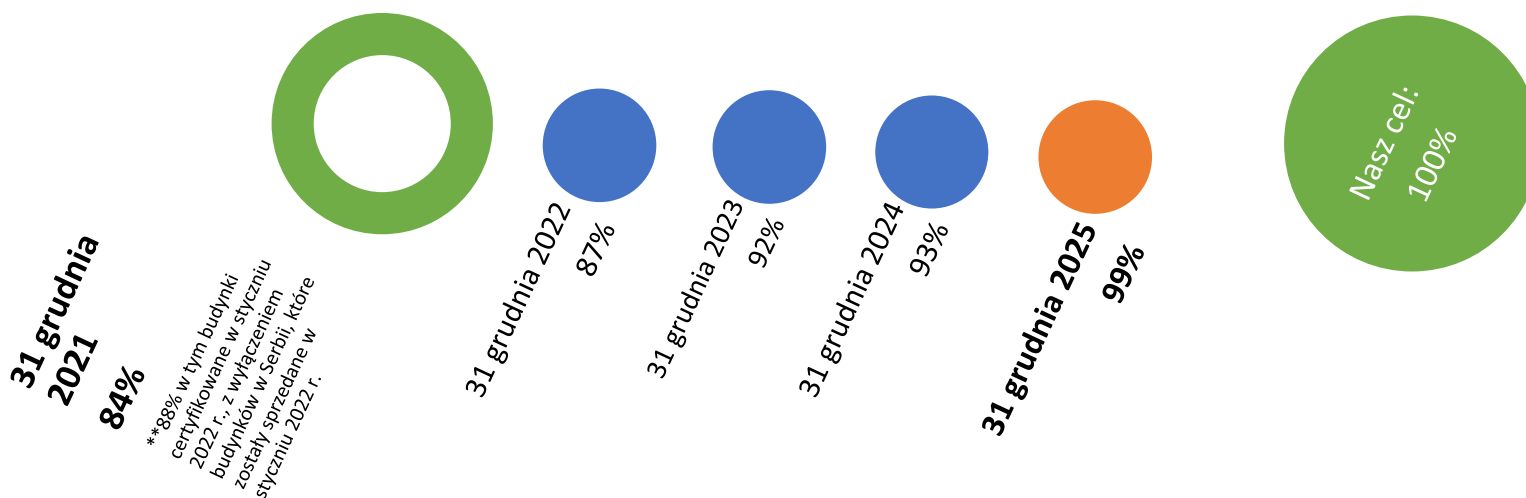
KLUCZOWE WYNIKI DLA PORTFELA KOMERCYJNEGO W ROKU 2025

[GRI 302-1], [GRI 303-5], [GRI 305-1], [GRI 305-2], [GRI 305-3], [GRI 306-3], [Wskaźnik własny: Liczba aktywów posiadających zielone certyfikaty oraz ich udział procentowy w portfelu nieruchomości]

- 99% budynków komercyjnych w portfelu Grupy posiada certyfikaty ekologiczne;
- zużycie energii było o 3% niższe niż w 2024 r. (o 2% niższe w ujęciu LfL);
- zużycie wody było o 2% wyższe niż w 2024 r. (o 5% wyższe w ujęciu LfL);
- ilość wytworzonych odpadów była o 18% niższa niż w 2024 r.;
- 17% wytworzonych odpadów zostało poddanych recyklingowi;
- emisje CO₂ były o 15% niższe niż w 2024 r. (o 11% niższe w ujęciu LfL); łączne emisje CO₂ (Zakres 1, 2 oraz 3 – najemcy) wyniosły 46 048 tCO₂e;
- emisje CO₂ w Zakresie 1 i 2 wyniosły 16 642 tCO₂e, co oznacza wzrost o 16% w porównaniu z 2024 r.;
- emisje CO₂ w Zakresie 3 wyniosły 29 405 tCO₂e, co oznacza spadek o 26% w porównaniu z 2024 r.

Dane dotyczące emisji dla budynków komercyjnych w Chorwacji zostały opracowane przy założeniu, że 100% zakupionej energii elektrycznej pochodzi ze źródeł nieodnawialnych. GTC Croatia oczekuje na ostateczne potwierdzenie udziału energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych zakupionej od dostawcy. Zgodnie z deklaracją dostawcy informacje te zostaną przekazane do 31 lipca.

Nieruchomości posiadające certyfikację środowiskową lub będące w procesie recertyfikacji



[GRI 2-25]

CELE ONZ	FILAR POLITYKI ESG GTC	OBSZARY ODPOWIEDZIALNOŚCI	PRAKTYKI, NA KTÓRYCH SIĘ KONCENTRUJEMY	STATUS 2025
   	Troska o środowisko	E1. ZIELONE BUDYNKI	- Dostarczanie zrównoważonych budynków, które działają przy zmniejszonym wpływie na środowisko, wykorzystują zieloną energię i znacznie mniej zasobów naturalnych (takich jak woda) oraz wpływają na dobre samopoczucie najemców. - Prowadzenie działalności w systemie zamkniętego obiegu, który minimalizuje ilość odpadów i zużycie zasobów. - Wkład w gospodarkę o obiegu zamkniętym (<i>circular economy</i>) poprzez renowację, minimalizację ilości odpadów i maksymalne wykorzystanie zasobów. - Rozwój procesów, w wyniku których zrównoważenie naszego portfela potwierdzone jest zielonymi certyfikatami (LEED, BREEAM, DGNB).	- Zakupujemy zieloną energię we wszystkich naszych budynkach w Polsce, Rumunii, Chorwacji, na Węgrzech oraz w Bułgarii. - Posiadamy panele fotowoltaiczne w Galerii Północnej w Warszawie. - Od 2015 r. nowe projekty zrealizowane przez GTC spełniają wymogi certyfikatu LEED lub BREEAM. 99% budynków komercyjnych w portfolio grupy ma zielony certyfikat. - Monitorujemy nasz ślad węglowy i konsekwentnie go obniżamy (15% redukcji całego zakresu dla portfela komercyjnego (11% LfL) w stosunku do roku 2024; - Rozwijamy systemy zbierania i analizy danych, m.in. w zakresie ilości generowanych odpadów. - GTC wdrożyło system WasteTracker w swoich budynkach biurowych w Polsce. WasteTracker wspiera stosowanie najlepszych praktyk w zakresie ograniczania ilości odpadów, ich ponownego wykorzystania oraz właściwej segregacji. System gromadzi dane dotyczące rodzaju i ilości odpadów wytwarzanych w budynkach przez poszczególnych najemców. City Gate uzyskał prestiżowy certyfikat LEED Gold w standardzie v5, stając się pierwszą nieruchomością w Rumunii oraz dopiero czwartą w Europie, która otrzymała tę certyfikację
		E2. PRZECIWDZIAŁANIE ZMIANOM KLIMATU	- Budowa nowych budynków, nabywanie i zarządzanie aktywami z naciskiem na ochronę środowiska naturalnego. - Redukcja śladu węglowego poprzez dokładną analizę sposobu ograniczenia emisji CO₂ i opracowanie odpowiedniej strategii niskoemisyjnej. - Poprawa efektywności energetycznej i obniżenie emisji w naszych budynkach.	

Szczegółowe dane środowiskowe przedstawiamy [TUTAJ](#).

NASZA ODPOWIEDŹ NA WYZWANIA KLIMATYCZNE

[GRI 3-3], [EU/TCFD], [Cert-Tot]

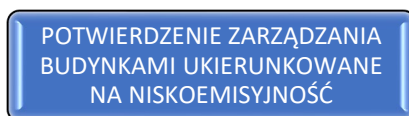
Dekarbonizacja sektora nieruchomości ma kluczowe znaczenie dla realizacji globalnych zobowiązań klimatycznych określonych w Porozumieniu paryskim. W GTC dostrzegamy istotną rolę naszej branży w transformacji w kierunku gospodarki niskoemisyjnej i aktywnie wspieramy ambicje Unii Europejskiej związane z budową bardziej zrównoważonej gospodarki.

Wierzymy, że projektowanie, budowa i eksploatacja budynków przyjaznych środowisku tworzą długoterminową wartość zarówno dla społeczeństwa, jak i dla środowiska naturalnego. Ograniczanie emisji gazów cieplarnianych ma również coraz większe znaczenie dla naszych najemców, z których wielu realizuje ambitne cele dekarbonizacyjne i poszukuje budynków umożliwiających zmniejszenie śladu węglowego związanego z prowadzoną działalnością.

Regularnie oceniamy ryzyka i szanse związane ze zmianami klimatu w ramach naszego systemu zarządzania ryzykiem ESG. Proces ten jest nadzorowany przez Zespół ESG, odpowiedzialny za identyfikację, ocenę i monitorowanie ryzyk klimatycznych oraz uwzględnianie wyników tych analiz w strategii ESG Grupy i procesach podejmowania decyzji.

GTC DLA KLIMATU

- Stworzyliśmy system monitorowania i raportowania emisji gazów cieplarnianych związanych z naszą działalnością. Jest to dla nas podstawa realistycznego i opartego na rzetelnej wiedzy planu działań mających na celu redukcję śladu węglowego naszego i naszych najemców.
- W 2020 roku określiliśmy rok bazowy dla emisji gazów cieplarnianych w zakresach 1, 2 i 3 (najemcy), wynikających ze zużycia energii elektrycznej.
- Jednocześnie wdrożyliśmy szereg rozwiązań zwiększających efektywność energetyczną i środowiskową wszystkich nieruchomości w naszym portfolio.



**CEL GTC: 100% CERTYFIKOWANYCH BUDYNKÓW W PORTFOLIO
KOMERCYJNYCH NIERUCHOMOŚCI**

15% – redukcja emisji gazów cieplarnianych w zakresie 1, 2 i 3 r/r (–11% LfL)

2020		2024	2025
Emisje: zakres 1 + zakres 2 + zakres 3 (najemcy) = 108 069 tCO ₂ e.		Zakres 1 + zakres 2 + zakres 3 = 54 328 tCO ₂ e. Emisje: zakres 1 + zakres 2 = 14 337 tCO ₂ e. Emisje: zakres 3 (najemcy) = 39 991 tCO ₂ e.	Zakres 1 + zakres 2 + zakres 3 = 46,048 tCO ₂ e Emisje: zakres 1 + zakres 2 = 16,642 tCO ₂ e Emisje: zakres 3 (najemcy) = 29,405 tCO ₂ e
		Intensywność emisji dla wszystkich rynków = 72 kgCO ₂ e/m ² powierzchni najmu (GLA)/rok	Intensywność emisji dla wszystkich rynków = 65 kgCO ₂ e/m ² powierzchni najmu (GLA)/rok

Dane dotyczące emisji dla budynków komercyjnych w Chorwacji zostały opracowane przy założeniu, że 100% zakupionej energii elektrycznej pochodzi ze źródeł nieodnawialnych. GTC Chorwacja oczekuje na ostateczne potwierdzenie udziału energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych zakupionej od dostawcy. Zgodnie z deklaracją dostawcy informacje te zostaną przekazane do 31 lipca.

ZIELONE BUDYNKI

[GRI 3-3]; [Cert-Tot]

Dążymy do tego, aby wszystkie nasze inwestycje były w pełni zgodne z certyfikatami zrównoważonego budownictwa – zarówno te, które budujemy, jak i te, które modernizujemy. W 2025 roku 99% naszych obiektów komercyjnych posiadało certyfikaty LEED lub BREEAM, potwierdzające zastosowanie konkretnych i mierzalnych rozwiązań zrównoważonego rozwoju. 100% naszych inwestycji w Polsce, Serbii, Rumunii i Bułgarii posiada zieloną certyfikację.

Naszym celem jest, aby 100% budynków w naszym portfolio spełniało kryteria zrównoważonego budownictwa i było potwierdzone certyfikatami, takimi jak:

- LEED (Leadership in Energy & Environmental Design),
- BREEAM (BRE Environmental Assessment Method),
- DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen¹).

W 2025 roku uzyskaliśmy lub odnowiliśmy certyfikaty dla następujących nieruchomości:

- **City Gate (South Tower), Bukareszt, Rumunia – certyfikat LEED Gold v5.**

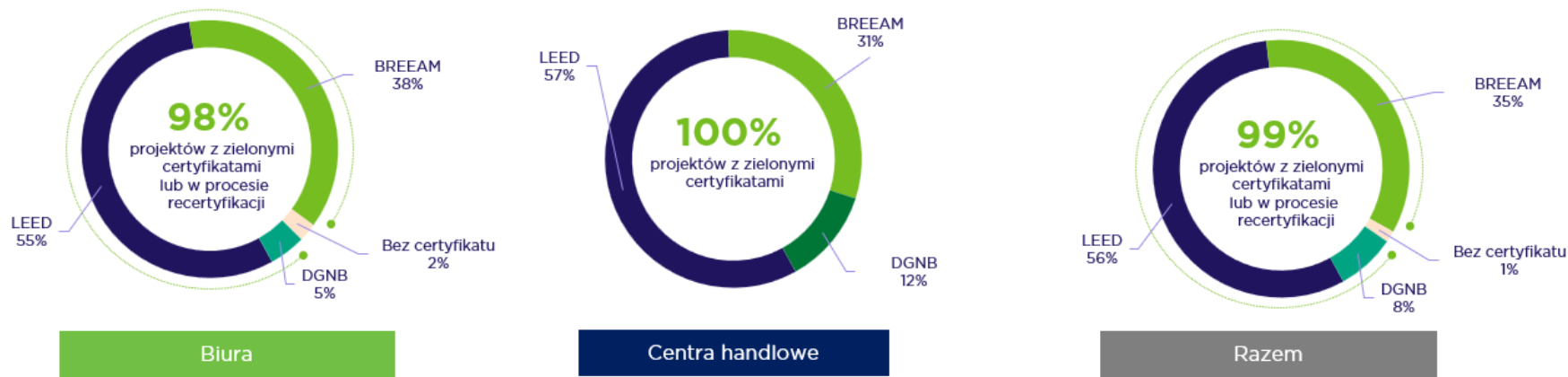
City Gate jest pierwszą nieruchomością w Rumunii oraz zaledwie czwartym istniejącym budynkiem w Europie, który uzyskał ten certyfikat – po projektach zrealizowanych we Włoszech, Hiszpanii i Szwecji.

- **University Business Park, Łódź, Polska – certyfikat BREEAM In-Use Excellent.**

¹ German Sustainable Building Council.



POZIOM CERTYFIKACJI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 R. W PODZIALE NA TYPY CERTYFIKACJI:



	31 grudzień 2025	Styczeń 2026
LEED	56%	58%
LEED GOLD	56%	56%
LEED PLATINUM		2%
BREEAM	35%	35%
BREEAM IN USE EXCELLENT	31%	31%
BREEAM IN USE VERY GOOD	4%	4%
DGNB	8%	6%
DGNB GOLD	8%	6%

DBAŁOŚĆ O RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNĄ

[GRI 3-3], [Wskaźnik własny: Opis działań mających na celu ochronę bioróżnorodności]

Przywiązujemy dużą wagę do ochrony i wzmacniania bioróżnorodności w ramach realizowanych przez nas inwestycji. W tym celu wdrażamy rozwiązania wspierające bioróżnorodność zgodnie z wymaganiami systemu certyfikacji BREEAM oraz uwzględniamy aspekty ekologiczne na wszystkich etapach procesu inwestycyjnego.

W ramach procesu certyfikacji dla nieruchomości powstaje tzw. raport ekologa, który poprzedzony jest analizą ekologiczną danej inwestycji, biorącą pod uwagę sposób zagospodarowania terenu; stan bioróżnorodności; identyfikację istniejących siedlisk oraz czynników oddziałujących na środowisko; wyznaczenie długoterminowego planu działania na rzecz poprawy bioróżnorodności.

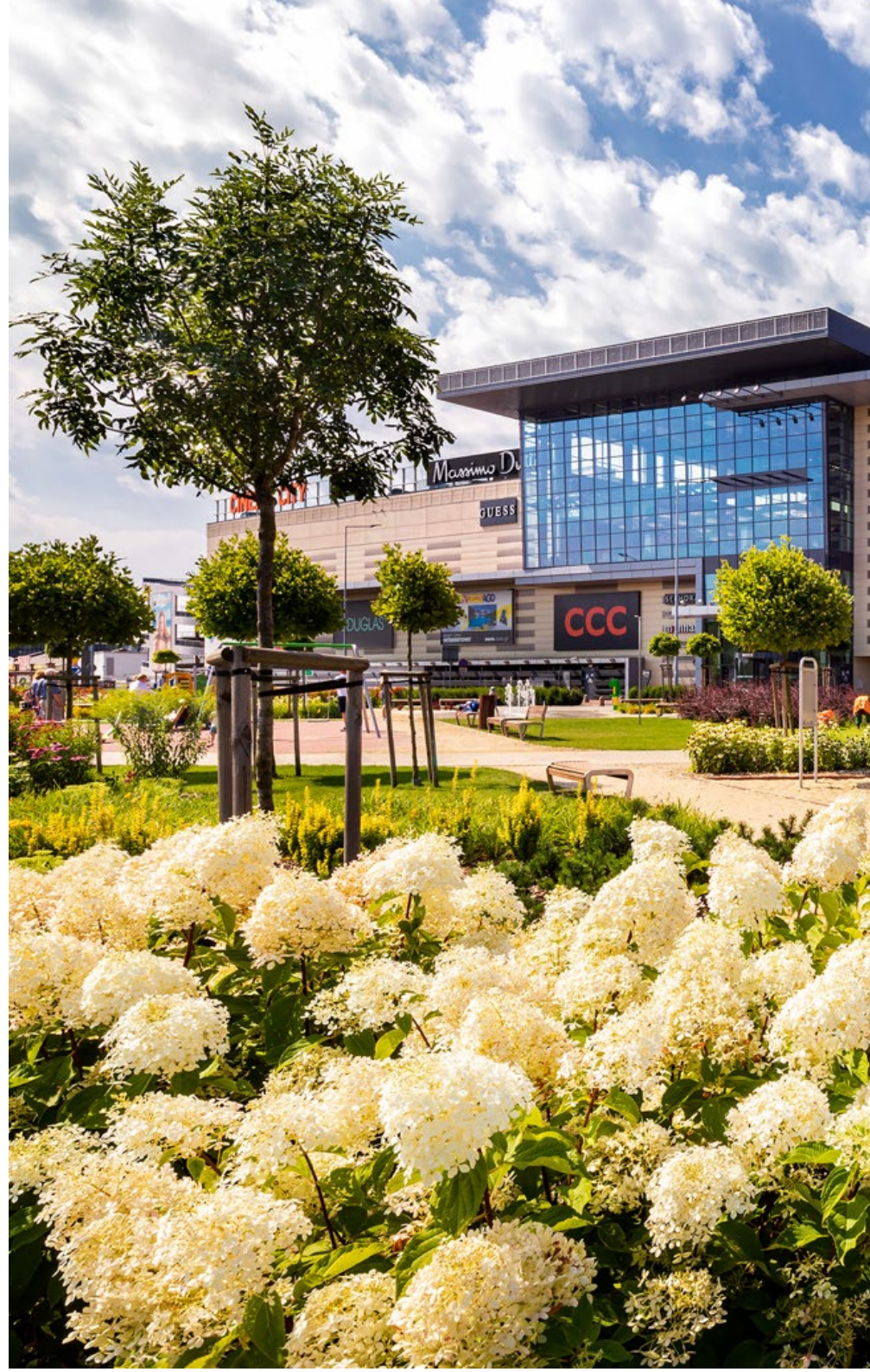
Tam, gdzie jest to możliwe, nasze projekty obejmują rozwiązania takie jak rodzime gatunki roślin, aranżacje terenów zielonych przyjazne zapylaczom, zielone dachy oraz inne rozwiązania oparte na naturze, które przyczyniają się do tworzenia zdrowszych ekosystemów miejskich i poprawiają jakość życia lokalnych społeczności.

SYSTEM WASTETRACKER W BUDYNKACH BIUROWYCH W POZNANIU, KRAKOWIE, KATOWICACH, ŁODZI I WROCŁAWIU

WasteTracker to inteligentna platforma do monitorowania i zarządzania odpadami, składająca się z terminala wagowego oraz analitycznej aplikacji internetowej. System WasteTracker gromadzi dane dotyczące rodzaju i ilości odpadów wytwarzanych w budynkach przez poszczególnych najemców. Intuicyjny panel umożliwia analizę danych oraz wizualizację śladu węglowego według poszczególnych frakcji odpadów.

Wdrożenie systemu objęło łącznie blisko 135 000 m² powierzchni biurowej w 12 budynkach zlokalizowanych w: Poznaniu (Pixel i Globis), Krakowie (Korona Office Complex), Katowicach (Francuska Office Centre), Łodzi (Sterlinga Business Center i University Business Park) oraz Wrocławiu (Globis).

Wysoka jakość tych obiektów została potwierdzona certyfikatami BREEAM In-Use na poziomie „Excellent” oraz wykorzystaniem certyfikowanej zielonej energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych. Ponadto budynki wyposażone są w liczne rozwiązania energooszczędne, które ograniczają ich wpływ na środowisko.



ROZDZIAŁ 4. S – SOCIAL. WPŁYW NA JAKOŚĆ ŻYCIA LUDZI

[GRI 3-3]

Odpowiedzialne zarządzanie wpływem społecznym jest jednym z trzech filarów naszej Polityki ESG i stanowi integralną część naszego podejścia do zrównoważonego rozwoju. Nasze działania w tym obszarze są ukierunkowane nie tylko przez Politykę ESG, lecz także przez inne wewnętrzne regulacje, w szczególności nasz Kodeks Postępowania.

Jesteśmy zaangażowani w ponoszenie odpowiedzialności za wpływ, jaki nasza działalność wywiera na społeczność i środowisko, w których funkcjonujemy. Jako deweloper każda realizowana przez nas inwestycja kształtuje swoje otoczenie i przyczynia się do rozwoju lokalnej infrastruktury. Dlatego aktywnie angażujemy się we współpracę z lokalnymi społecznościami, prezentując nasze projekty i zachęcając do dialogu jeszcze przed rozpoczęciem prac budowlanych.

Tworzymy przyjazne przestrzenie publiczne, które sprzyjają integracji społecznej, rekreacji oraz aktywnemu stylowi życia. Dostrzegamy również kluczową rolę miejskiej zieleni w poprawie jakości życia, dlatego dążymy do zwiększania udziału terenów zielonych w ramach realizowanych przez nas inwestycji.

WYBRANE ZASADY OKREŚLONE W NASZYM KODEKSIE POSTĘPOWANIA:

Zobowiązujemy się do:

- Zrównoważonego i odpowiedzialnego społecznie rozwoju, przy jednoczesnym tworzeniu bezpiecznego, zdrowego i wspierającego środowiska pracy.
- Okazywania szacunku naszym pracownikom, którzy stanowią fundament największej wartości GTC oraz jej długoterminowego sukcesu.
- Potwierdzania naszego zaangażowania poprzez codzienne działania i praktyki biznesowe.
- Rozumienia i równoważenia interesów naszych akcjonariuszy oraz pozostałych interesariuszy.
- Promowania różnorodności, równości i inkluzywności, przy jednoczesnym poszanowaniu i ochronie praw człowieka we wszystkich obszarach naszej działalności oraz w środowisku pracy tworzonym w GTC.



	PRIORYTETY FILARU SPOŁECZNEGO POLITYKI ESG GTC
NAJEMCY	- Profesjonalne podejście do umacniania lojalności, bezpośrednia i efektywna współpraca dzięki relacji pomiędzy zespołami najmu i zarządzania aktywami a naszymi najemcami. - Koordinacja działań różnych działów i/lub dostawców zewnętrznych, zaangażowanych dla najemców przez nasz zespół zarządzania aktywami. - Angażowanie najemców poprzez współpracę i podnoszenie świadomości, jak osiągnąć znaczące wyniki w zakresie wpływu nieruchomości na kwestie środowiskowe i społeczne.
PRACOWNICY	- Stworzenie stabilnych warunków zatrudnienia, poszanowanie praw pracowniczych, sprawiedliwe wynagrodzenia i dodatkowe świadczenia. - Tworzenie dobrej atmosfery pracy opartej na wzajemnym zaufaniu i szacunku. - Utrzymanie rygorystycznego podejścia i zgodności z przepisami dotyczącymi BHP. - Rozwój pracowników dzięki szkoleniom i udziałowi w wydarzeniach branżowych. - Zaangażowanie pracowników w działania społeczne, wydarzenia charytatywne i sportowe. - Potwierdzenie naszymi działaniami, że jesteśmy rzetelnym i konkurencyjnym pracodawcą.
SPOŁECZNOŚCI	Naszym głównym celem jest realizacja inwestycji w sposób odpowiedzialny, z uwzględnieniem troski o społeczności lokalne, poprzez rewitalizację terenów poprzemysłowych oraz dostarczanie wysokiej jakości budynków, dzięki którym możemy wywrzeć wpływ na: - budowanie zrównoważonych i dostępnych przestrzeni miejskich, - stymulowanie rozwoju społecznego i odpowiadanie na lokalne potrzeby otoczenia, w którym znajdują się nasze nieruchomości.





NASZE DZIAŁANIA W LOKALNYCH SPOŁECZNOŚCIACH

Naszym kluczowym priorytetem jest dbałość o relacje dobrosąsiedzkie i zaangażowanie w działania społeczne, które są istotne dla lokalnej społeczności. Dokładamy starań, by antycypować lokalne potrzeby i oczekiwania w sąsiedztwie naszych inwestycji i wspólnie realizować ważne cele i inicjatywy.

Nasi pracownicy biur krajowych mają najlepsze rozeznanie w potrzebach lokalnej społeczności i rynku, w którym prowadzą działalność. Dlatego mamy pewność, że podejmują trafne decyzje w wyborze realizowanych akcji społecznych i lokalnych inicjatyw oraz partnerów.

ZAANGAŻOWANIE PRACOWNIKÓW W AKCJE SPOŁECZNE

Zaangażowanie społeczne naszych pracowników jest dla nas bardzo ważne. Staramy się tworzyć odpowiednie warunki i atmosferę, by nasi pracownicy chętnie uczestniczyli w różnego typu wydarzeniach – charytatywnych, sportowych i ekologicznych.

Jesteśmy bowiem przekonani, że udział pracowników – wolontariuszy w inicjatywach społecznych:

- przynosi korzyści społecznościom, w których prowadzimy działalność;
- pozytywnie wpływa na samopoczucie i rozwój osobisty pracowników;
- wzmacnia zaangażowanie całego zespołu.

PRZEGŁĄD LOKALNYCH DZIAŁAŃ SPOŁECZNYCH

[GRI 203-1], [GRI 203-2], [GRI413-1] [Comty-Eng]

W każdym z krajów, w którym GTC jest obecne, bierzemy czynny udział w wielu aktywnościach jako partner, organizator lub sponsor.

W 2025 roku łączne wydatki Grupy na wsparcie organizacji charytatywnych wyniosły 399 tys. EUR, w tym: 16 tys. EUR przeznaczono na wsparcie organizacji społecznych; 8 tys. EUR na ogólne darowizny; 22 tys. EUR na działania związane ze sportem; 163 tys. EUR na sponsoring kultury; 189 tys. EUR na sponsoring (w obszarach edukacji, zdrowia i ekologii) oraz działania powiązane.

SELEWYBRANE DZIAŁANIA SPOŁECZNE W GRUPIE GTC

WYDARZENIA EKOLOGICZNE

- organizacja dni promujących jazdę na rowerze;
- bezpłatne wypożyczanie rowerów najemcom polskich kompleksów biurowych;
- organizacja bezpłatnych serwisów rowerowych dla pracowników kompleksów biurowych;
- organizacja zbiórek elektroodpadów, podczas których w zamian za oddane odpady przekazywaliśmy rośliny lub nasiona;
- promowanie proekologicznych nawyków podczas kampanii środowiskowych;
- promowanie prawidłowej segregacji odpadów.

DZIAŁANIA SPOŁECZNE

- wspieraliśmy organizacje charytatywne poprzez zapewnienie miejsca w naszych galeriach handlowych i biurach na działalność promocyjną w celu przyciągnięcia sponsorów i uświadomienia ludziom ich inicjatyw, stowarzyszeń i organizacji charytatywnych;
- promowaliśmy lokalne firmy, które dostarczają ekologiczne i domowe produkty dla wszystkich odwiedzających;
- organizowaliśmy konkursy dla szkół;
- organizowaliśmy bezpłatne badania lekarskie dla kobiet i mężczyzn;
- zorganizowaliśmy zbiórki krwi;
- organizowaliśmy koncerty i przedstawienia;
- organizowaliśmy pikniki rodzinne;
- organizowaliśmy comiesięczne wyprzedaże garażowe;
- organizowaliśmy warsztaty świąteczne;
- zapewnialiśmy bezpłatny parking w nocy w przypadku złych warunków atmosferycznych;
- przekazaliśmy choinki na cele charytatywne oraz potrzebującym dzieciom;
- zapewnialiśmy treningi jogi - promocja aktywnego spędzania czasu wolnego;
- organizowaliśmy gry ruchowe dla dzieci w okresie świątecznym;
- organizowaliśmy gry miejskie dla rodzin - promocja aktywności na świeżym powietrzu;
- zorganizowaliśmy festiwal siatkówki - promocja zdrowego stylu życia;
- organizowaliśmy zawody sportowe.





SAFE SPACE- CASE STUDY

Celem inicjatywy było zwiększenie dostępu do bezpłatnego wsparcia psychologicznego dla dzieci i młodzieży, a także stworzenie bezpiecznej przestrzeni, w której uczniowie szkół w Częstochowie mogliby otrzymać realną, systemową pomoc.

W odpowiedzi na tę potrzebę utworzono punkt wsparcia „Safe Space” – specjalnie zaprojektowaną przestrzeń w Galerii Jurajska, zapewniającą prywatność oraz stały dostęp do wykwalifikowanych psychologów. Pięć dni w tygodniu, od poniedziałku do piątku w godzinach 17:00–19:00, w centrum pełni dyżur dwóch psychologów, oferujących młodym osobom możliwość rozmowy, uzyskania wsparcia, a w razie potrzeby także pomoc w dostępie do szerszej opieki psychologicznej i psychiatrycznej.

Projekt Safe Space powstał z inicjatywy Miasta Częstochowy oraz Galerii Jurajskiej we współpracy z placówką medyczną Jurajskie Centrum Zdrowia Psychicznego „Chcę inaczej”. Partnerstwo to umożliwia kierowanie uczestników do dalszej specjalistycznej pomocy, w tym usług dostępnych w ramach miejskich programów wsparcia rodzin.

Wpływ inicjatywy mierzony jest za pomocą takich wskaźników jak liczba zrealizowanych konsultacji, liczba osób objętych wsparciem (ponad 170 osób w 2025 r.), liczba skierowań do dodatkowych usług oraz frekwencja podczas warsztatów dla dorosłych, które zostały włączone do programu Safe Space latem 2025 roku w Galerii Jurajska.

Projekt powstał w odpowiedzi na potrzebę wzmocnienia lokalnych działań profilaktycznych w obszarze zdrowia psychicznego, zapewnienia konkretnej odpowiedzi na pogłębiający się kryzys psychiczny wśród dzieci i młodzieży oraz ograniczenia barier w dostępie do specjalistycznego wsparcia.

Inicjatywa jest zgodna ze strategią GTC – właściciela i zarządcy Galerii Jurajska – która zakłada tworzenie bezpiecznych i przyjaznych przestrzeni dla lokalnych społeczności, zgodnie z zasadami ESG.

NASZA KULTURA ORGANIZACYJNA [GRI 3-3]

Stosujemy sprawiedliwe i przejrzyste podejście do zarządzania ludźmi, opisane w regulaminie pracy i polityce różnorodności. Swoje praktyki zarządcze w tym obszarze opieramy na zasadach odpowiedzialnego biznesu i naszych wartościach.

➤ **Fundament naszej kultury korporacyjnej tworzą: stabilność, odpowiedzialność, różnorodność, dialog, działanie zespołowe, jakość, innowacyjność.**

Szacunek do każdej osoby, która współtworzy nasze zespoły, potwierdza m.in. przyjęta przez Grupę Polityka różnorodności:

- koncentrujemy się na poszanowaniu pracowników bez względu na ich płeć, wiek, wykształcenie i/lub dziedzictwo kulturowe,
- naszym celem jest integracja pracowników w ich miejscu pracy oraz zapewnienie, że wszyscy pracownicy są traktowani w pracy jednakowo.

ZDROWIE I BEZPIECZEŃSTWO W MIEJSCU PRACY

[GRI 403-1], [GRI 403-2], [GRI 403-3], [GRI 403-4], [GRI 403-5], [GRI 403-6], [GRI 403-7], [GRI 403-9], [Emp-Training], [Emp-Dev]

Bezpieczeństwo pracowników w miejscu pracy jest naszym bezwzględnym priorytetem.

W 2025 roku zapewnienie bezpiecznego i zdrowego środowiska pracy nadal było naszym najwyższym priorytetem, a nasze zaangażowanie w bezpieczeństwo i higienę pracy było wspierane przez silne partnerstwa z zewnętrznymi wykonawcami specjalizującymi się w sektorze bezpieczeństwa.

Ta współpraca umożliwia nam zapewnienie skutecznego i kompleksowego zarządzania bezpieczeństwem, oraz gwarantuje, że spełniamy wymogi prawne, zapobiegamy wypadkom i priorytetowo traktujemy dobro naszych pracowników.

Restrykcyjnie podchodzimy do wszystkich zasad ochrony zdrowia i bezpieczeństwa w miejscu pracy:

- Spółki Grupy GTC prowadzą – zgodnie z przepisami prawa – obligatoryjne szkolenia BHP oraz dodatkowe szkolenia z tego obszaru.
- Poszczególne spółki mają wdrożony system zarządzania BHP zgodny z wymogami prawa na rynkach, na których prowadzą działalność.
- Wszelkie zmiany w zakresie BHP są konsultowane przed ich wdrożeniem przynajmniej z kadrą zarządzającą danego kraju.
- Każdy pracownik może zgłosić swoje uwagi na temat BHP do Zarządu i/lub działu HR.
- Zgodnie z przepisami prawa i regulacjami wewnętrznymi naszej firmy, pracownicy są informowani o wszelkich zmianach w zakresie BHP przez osobę odpowiedzialną w danym kraju za HR.



PROMOCJA ZDROWIA WŚRÓD PRACOWNIKÓW

Przywiązujemy dużą wagę do ochrony zdrowia naszych pracowników.

W tym celu zapewniamy dodatkową opiekę medyczną świadczoną przez niezależny podmiot zewnętrzny. Ponadto staramy się wspierać ich w umacnianiu zdrowych nawyków aktywnego trybu życia i zdrowego żywienia. Do działań w wielu naszych lokalizacjach należą m.in.

- konkursy fitness i karnety na siłownię, karty sportowe, zajęcia jogi, aby zachęcić do aktywnego stylu życia;
- regularne kontrole zdrowia i prywatne ubezpieczenie zdrowotne, aby zachęcić do zdrowego stylu życia

Wierzymy w ludzi — ich potencjał, kreatywność i dobre samopoczucie.

Dlatego staramy się tworzyć miejsce pracy, w którym każdy czuje się komfortowo oraz ma poczucie wsparcia.

Wiemy, że pozytywne środowisko pracy przyczynia się nie tylko do dobrego samopoczucia, ale także do motywacji i poprawy wydajności.

Aby wesprzeć nasz zespół, oferujemy szereg dodatkowych korzyści:

Przykłady benefitów oferowanych naszym pracownikom:

- premia roczna;
- pakiet prywatnego ubezpieczenia zdrowotnego;
- bezpłatny karnet na siłownię lub vouchery sportowe czy darmowe zajęcia z jogi;
- zwrot kosztów transportu;
- co tydzień owoce dla pracowników.

Oferowane przez nas benefity różnią się w zależności od kraju

SKOLENIA I ROZWÓJ KOMPETENCJI [GRI 3-3], [GRI 404-1], [GRI 404-3]

Naszą ambicją jest zapewnianie pracownikom miejsca pracy wspierającego rozwój wiedzy i umiejętności. Kompetencje i poziom zaangażowania naszych pracowników to fundamentalny kapitał, bez którego nie osiągalibyśmy żadnego z naszych celów. Jasne zasady polityki szkoleniowej i czytelne ścieżki rozwoju kariery to podstawowe oczekiwania pracowników, którym w interesie nas wszystkich staramy się sprostać.

- Dbamy o rozwój pracowników, zapewniając im udział w szkoleniach specjalistycznych związanych z pracą na danym stanowisku oraz umożliwiając uczestnictwo w wydarzeniach branżowych.
- Dokonujemy oceny pracy każdego z pracowników Grupy GTC., omawiając jego mocne strony i identyfikując obszary wymagające poprawy.



- Każdy z pracowników otrzymuje indywidualny plan rozwoju dostosowany do swojego stanowiska i funkcji, jaką pełni w organizacji.

2024	2025
• W 2024 r. nasi pracownicy i współpracownicy wzięli udział łącznie w 1 390 godzinach szkoleniowych. • 6,8 to średnia liczba godzin szkoleniowych na osobę w przeliczeniu na pracowników i współpracowników na dzień 30/12/2024 (wyłączając pracowników portfela mieszkaniowego)	• W 2025 r. nasi pracownicy i współpracownicy wzięli udział łącznie w 1 004 godzinach szkoleniowych. • 4,1 to średnia liczba godzin szkoleniowych na osobę w przeliczeniu na pracowników i współpracowników na dzień 31/12/2025.

LOKALNE DZIAŁANIA ROZWOJOWE

W 2024 r. nasi pracownicy wzięli udział w inicjatywach związanych z ich zawodem, takich jak sesje doradztwa podatkowego dla księgowych, konferencje techniczne i nieruchomościowe oraz szkolenia. Wychodzimy z założenia, iż szkolenia to proces dwukierunkowy. Dlatego też zachęcamy pracowników do uczestnictwa w warsztatach i szkoleniach, a także do wskazywania wszelkich braków w umiejętnościach lub wiedzy, które uważają, że należałoby uzupełnić.

DBAŁOŚĆ O RELACJE Z NAJEMCAMI

[GRI 3-3]

Prowadząc otwartą i uczciwą komunikację, budujemy relacje oparte na wsparciu najemcy oraz dostarczaniu bezpiecznych i przyjaznych powierzchni biurowych. Za relacje z najemcami odpowiadają nasze dedykowane zespoły. Działając na rzecz najemcy, współpracują one m.in. z prawnikami, instytucjami publicznymi, firmami ubezpieczeniowymi czy wykonawcami. Informacje o potrzebach lub opiniach najemców naszych powierzchni biurowych pozyskujemy również w wyniku prowadzonych badań marketingowych lub bezpośrednio, poprzez zapytania w punktach informacyjnych obiektów.

- Nasza komunikacja z najemcami opiera się na spotkaniach indywidualnych ze wszystkimi najemcami oraz na systematycznych newsletterach.
- W projektach handlowych korzystamy z wewnętrznych środków komunikacji, takich jak np. strona internetowa, gazetki, ekrany LED.

Efekty naszego podejścia do współpracy z najemcami potwierdzają wskaźniki najmu, lista uznanych marek współpracujących z nami od lat jako nasi najemcy, bieżąca informacja zwrotna od najemców oraz nasze wyniki finansowe.

Certyfikowane ekologicznie i społecznie budynki, które oferujemy naszym najemcom, pomagają im w osiągnięciu wyników ESG i wspieraniu celów Zrównoważonego Rozwoju ONZ, w szczególności dotyczących środowiska i klimatu, ale również tych społecznych, związanych z jakością środowiska pracy. Wymagania certyfikatów pozwalają m.in. na mniejsze zużycie energii i innych zasobów, ograniczając negatywny wpływ na środowisko oraz koszty związane z rachunkami.

Więcej o naszych ekologicznych działaniach przeczytasz w [ROZDZIAŁ 3. E – ENVIRONMENT. GTC DLA ŚRODOWISKA.](#)

ROZDZIAŁ 5. G – GOVERNANCE. FUNDAMENTY ZARZĄDZANIA NASZYM ODPOWIEDZIALNOŚCIAMI PRZYWÓDZTWO I ZASADY ŁADU KORPORACYJNEGO

[GRI 2-9], [GRI 2-10], [GRI 2-11], [GRI 2-12], [GRI 2-13], [GRI 2-17], [GRI 2-18], [GRI 2-19], [GRI 2-20], [Gov-Selecc], [Gov-Board]

Mamy świadomość, iż realizacja strategii biznesowej i spójnej z nią Polityki ESG, wymaga od nas starannego i odpowiedzialnego podejścia do zarządzania.

Organami Spółki są Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy GTC S.A., Rada Nadzorcza GTC S.A. i Zarząd GTC S.A.

Naszą działalność regulują stosowne dokumenty:

- „Statut Spółki”, który m.in. określa zasady przeprowadzania walnego zgromadzenia i powoływania członków Zarządu;
 - „Kodeks Spółek Handlowych”;
 - oraz regulaminy wewnętrzne.
- Kodeksy i polityki są dostępne na stronie internetowej spółki w sekcji „[Ład korporacyjny](#)”

Kodeks Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW

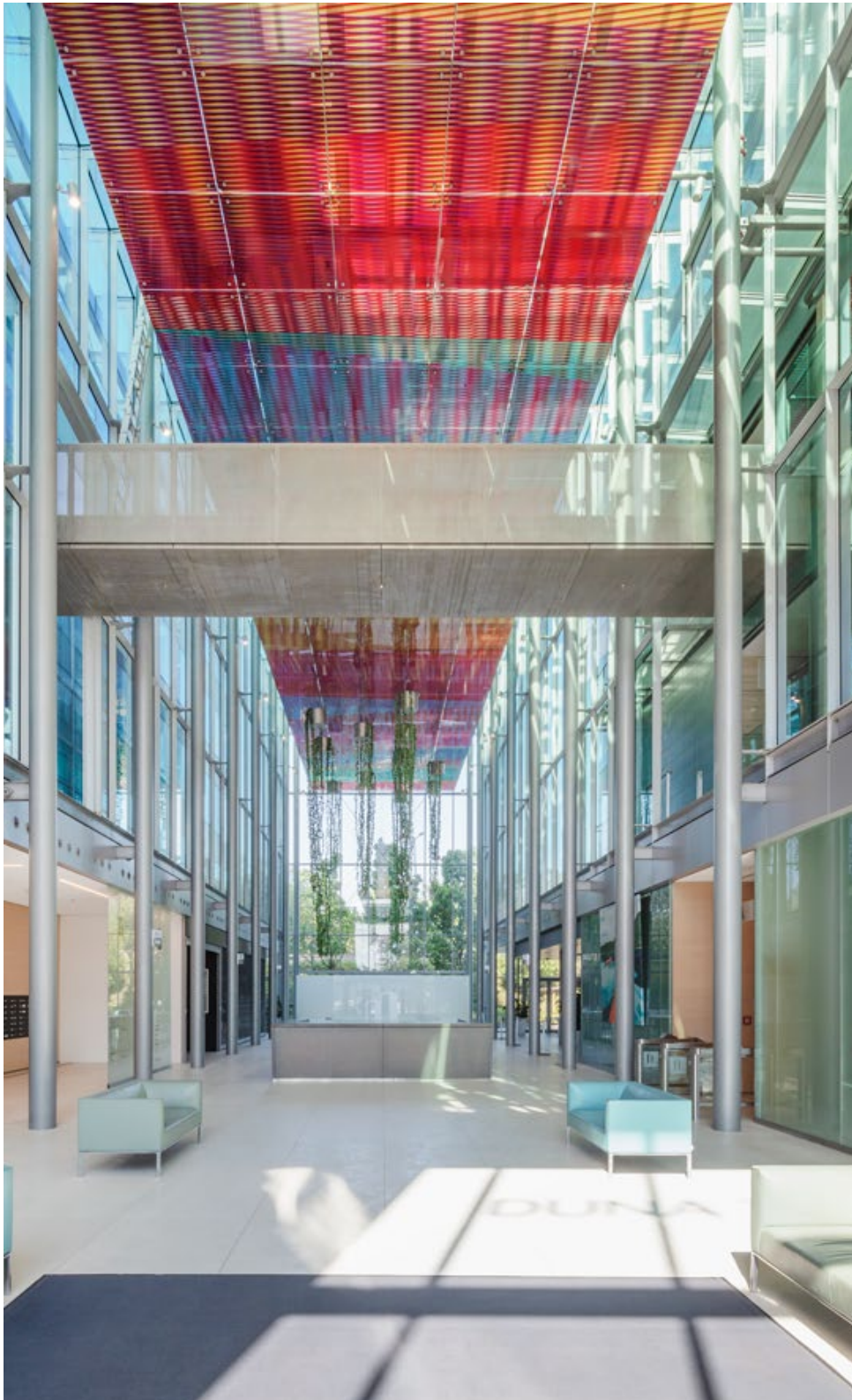
Grupa GTC dokłada starań, by stosować Kodeks Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW („Dobre Praktyki”), m.in. poprzez:

- ✓ wypełnianie obowiązków informacyjnych wymaganych od spółek giełdowych;
- ✓ uwzględnianie kwestii ESG przy tworzeniu strategii biznesowych;
- ✓ dbałość o transparentność działań.

Szczegółowy opis stosowanych przez nas praktyk opisany jest w [ROCZNYM SPRAWOZDANIU Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU GRUPY GTC](#)

Dla transparentności naszych działań dokumenty korporacyjne Grupy udostępniamy interesariuszom na stronie internetowej: <https://www.gtcgroup.com/pl/kodeksy-polityki-i-dokumenty>.





WALNE ZGROMADZENIE AKCJONARIUSZY

Walne zgromadzenie akcjonariuszy działa na podstawie polskich przepisów kodeksu spółek handlowych i statutu. W walnym zgromadzeniu biorą udział osoby, które posiadały statut akcjonariusza Spółki w chwili rejestracji swojego uczestnictwa, tj. 16 dni przed datą walnego zgromadzenia.

Walne zgromadzenie akcjonariuszy podejmuje uchwały dotyczące takich kwestii jak:

- zatwierdzanie rocznych sprawozdań Zarządu oraz rocznego sprawozdania finansowego;
- decyzja o podziale zysku lub pokryciu straty oraz ewentualnej wypłacie dywidendy;
- udzielenie absolutorium członkom Zarządu i Rady Nadzorczej z wykonywania swoich obowiązków;
- ustalenia wynagrodzenia Rady Nadzorczej;
- zmiany statutu Spółki;
- podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego;
- połączenie lub przekształcenie Spółki;
- rozwiązanie i likwidacja Spółki;
- emisja obligacji zmiennych lub z prawem pierwszeństwa;
- zbycie lub wydzierżawienie Spółki oraz ustanowienie prawa użytkowania lub sprzedaży zakładu Spółki;
- wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody przy zawiązywaniu Spółki lub wykonywaniu zarządu albo nadzoru.

Walne zgromadzenie akcjonariuszy podejmuje decyzje w sprawie emisji lub wykupu akcji Spółki. Zarząd jest wykonawcą wszelkich uchwał powziętych przez walne zgromadzenie

RADA NADZORCZA

Imię i nazwisko	Stanowisko	Rok pierwszego powołania	Rok powołania na obecną kadencję	Ostatni rok finansowy pełnienia funkcji członka rady	Rok wygaśnięcia kadencji
Zoltán Martonyi	Przewodniczący rady nadzorczej; Niezależny członek rady nadzorczej ¹	2025	2025	2028	2029
Ferenc Daróczy	Niezależny członek rady nadzorczej ¹	2025	2025	2028	2029
Csaba Ember	Niezależny członek rady nadzorczej ¹	2025	2025	2028	2029
Magdalena Frąckowiak	Niezależny członek rady nadzorczej ¹	2024	2024	2027	2028
László Gut	Członek rady nadzorczej	2023	2023	2026	2027
István Hegedűs	Członek rady nadzorczej	2025	2025	2028	2029
Dominik Januszewski	Niezależny członek rady nadzorczej ¹	2023	2023	2026	2027
Artur Kozieja	Niezależny członek rady nadzorczej ¹ Delegat Walnego Zgromadzenia ²	2022	2022	2025	2026
Ferenc Minárik	Członek rady nadzorczej	2025	2025	2028	2029
Marcin Murawski	Członek rady nadzorczej	2013	2022	2025	2026
Sarolta Várszegi	Niezależny członek rady nadzorczej ¹	2025	2025	2028	2029

¹ spełnia kryteria niezależności wskazane w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW.

² spełnia kryteria niezależności wskazane w Statucie Spółki.

* Pan Ferenc Minárik spełniał kryteria niezależności określone w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW do dnia 25 stycznia 2026 r. Pan Minárik zrezygnował z pełnienia funkcji Członka Zarządu ze skutkiem od dnia 17 marca 2026 r.

ZMIANY W SKŁADZIE RADY NADZORCZEJ:

- W dniu 5 stycznia 2025 r., Lorant Dudas zrezygnował z zasiadania w radzie nadzorczej Spółki, ze skutkiem na dzień 5 stycznia 2025 r.
- W dniu 18 marca 2025 r. Balint Szécsényi zrezygnował z zasiadania w radzie nadzorczej Spółki, ze skutkiem na dzień 18 marca 2025 r.
- W dniu 16 kwietnia 2025 r., GTC Dutch Holdings B.V. powołało Ferenc Minárik i István Hegedüs na członków rady nadzorczej Spółki, ze skutkiem na dzień 17 kwietnia 2025 r.
- W dniu 22 kwietnia 2025 r., GTC Dutch Holdings B.V. odwołało Tamás Sándor i Csaba Cservenák z funkcji członka rady nadzorczej GTC S.A ze skutkiem na dzień 22 kwietnia 2025 r.
- W dniu 22 kwietnia 2025 r., GTC Dutch Holdings B.V. powołało Ferenc Daróczy na członka rady nadzorczej Spółki, ze skutkiem na dzień 22 kwietnia 2025 r.
- W dniu 10 lipca 2025 r., GTC Dutch Holdings B.V. powołało Zoltán Martonyi na członka rady nadzorczej Spółki, ze skutkiem na dzień 10 lipca 2025 r.
- W dniu 15 lipca 2025 r., GTC Dutch Holdings B.V. powołało Sarolta Várszegi na członka rady nadzorczej Spółki, ze skutkiem na dzień 15 lipca 2025 r.
- W dniu 9 września 2025 r., János Péter Bartha zrezygnował z zasiadania w radzie nadzorczej Spółki, ze skutkiem na dzień 10 września 2025 r.
- W dniu 12 grudnia 2025 r. GTC Dutch Holdings B.V. powołało pana Csaba Ember na członka rady nadzorczej Spółki, ze skutkiem na dzień 12 grudnia 2025 r.

ZMIANY W SKŁADZIE RADY NADZORCZEJ PO 31 GRUDNIA 2025 R.:

- W dniu 17 marca 2026 r. pan Ferenc Minárik zrezygnował z zasiadania w radzie nadzorczej Spółki, ze skutkiem na dzień 17 marca 2026 r.
- W dniu 19 czerwca 2026 r. mandaty Pana Artura Koziei oraz Pana Marcina Murawskiego wygasły z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia.
- W dniu 19 czerwca 2026 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powołało Pana Scotta Dwyera na stanowisko Delegata Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy – Niezależnego Członka Rady Nadzorczej Spółki.
- W dniu 19 czerwca 2026 r. Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny powołał Pana Hadleya Deana na Członka Rady Nadzorczej Spółki, ze skutkiem od dnia 19 czerwca 2026 r.

Członkowie Rady Nadzorczej („RN”) są powoływani na okres trzech lat. W 2024 r. zmienił się skład Rady Nadzorczej Spółki. Transparentnie informujemy naszych interesariuszy o aktualnym składzie osobowym Rady Nadzorczej. Z szerszą informacją o doświadczeniu i różnorodności członków Rady Nadzorczej można zapoznać się [TUTAJ](#)

Rada Nadzorcza GTC S.A. liczy od pięciu do dwudziestu członków, włączając przewodniczącego. Każdy akcjonariusz, który posiada więcej niż 5% udziałów w kapitale zakładowym Spółki („Próg Pierwotny”) jest uprawniony do powołania jednego członka rady nadzorczej. Poza tym, akcjonariusze mają prawo do powołania jednego członka Rady Nadzorczej z każdego posiadanego pakietu akcji stanowiących 5% kapitału zakładowego Spółki powyżej Progu Pierwotnego. Członkowie RN są powoływani pisemnym zawiadomieniem, sporządzonym przez uprawnionych akcjonariuszy i jednocześnie przekazanym przewodniczącemu walnego zgromadzenia akcjonariuszy na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy. Może się to również odbyć poza walnym zgromadzeniem akcjonariuszy, kiedy to pisemne zawiadomienie jest dostarczone do Zarządu wraz z pisemnym oświadczeniem wybranej osoby, że wyraża on/ona zgodę na powołanie do RN. Liczba członków RN będzie równa liczbie członków powołanych przez uprawnionych akcjonariuszy, powiększona o jednego Delegata Walnego Zgromadzenia, pod warunkiem, iż w żadnym przypadku liczba ta nie będzie niższa niż pięć.

eden Niezależny Członek będzie powoływany i odwoływany uchwałą Walnego Zgromadzenia podjętą większością 2/3 (dwóch trzecich) oddanych głosów („Delegat Walnego Zgromadzenia”), pod warunkiem że, jeżeli którykolwiek z akcjonariuszy może, bezpośrednio lub pośrednio, zostać uznany za podmiot dominujący w stosunku do Spółki w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Akcjonariusz Kontrolujący”), Delegat Walnego Zgromadzenia może zostać powołany wyłącznie spośród kandydatów, którzy zostali nominowani przez przynajmniej jednego Uprawnionego Akcjonariusza innego niż Akcjonariusz Kontrolujący lub jakikolwiek podmiot powiązany z Akcjonariuszem Kontrolującym, przed odpowiednim Walnym Zgromadzeniem zgodnie z procedurą określoną w punkcie 7 Statusu. Każdy Uprawniony Akcjonariusz inny niż Akcjonariusz Kontrolujący lub jakikolwiek podmiot powiązany z Akcjonariuszem Kontrolującym, może zgłaszać na piśmie Zarządowi Spółki kandydatów na Delegata Walnego Zgromadzenia, w terminie nie późniejszym niż na 7 (siedem) dni przed Walnym Zgromadzeniem, na którym Delegat Walnego Zgromadzenia ma zostać wybrany.





Rada Nadzorcza prowadzi działalność w oparciu o:
przepisy Kodeksu Spółek Handlowych;
postanowienia Statutu Spółki;
wytyczne Regulaminu Rady Nadzorczej Spółki z dnia 24 czerwca 2024 r.
(dostępny [TUTAJ](#))

Zgodnie z postanowieniami statutu Rada Nadzorcza wykonuje stały nadzór nad działalnością GTC S.A. oraz otrzymuje regularne i wyczerpujące informacje od Zarządu w istotnych sprawach dotyczących działalności i ryzyk Spółki oraz strategii zarządzania ryzykiem. RN może (bez naruszania kompetencji innych organów Spółki) wyrażać opinię na temat wszystkich spraw związanych z działalnością spółki, w tym przekazywać wnioski i propozycje do Zarządu. Rada Nadzorcza jest uprawniona nie tylko do wyrażania opinii i formułowania rekomendacji dla Zarządu, lecz również wykonuje kompetencje w zakresie wyrażania zgody na określone czynności, zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki.

Zdaniem rady nadzorczej w 2025 r. Spółka wypełniała wszystkie zobowiązania związane ze stosowaniem zasad ładu korporacyjnego określonych w Regulaminie GPW oraz przepisach prawa dotyczących przekazywania informacji bieżących i okresowych do publicznej wiadomości przez emitentów papierów wartościowych.

Po wejściu w życie, w dniu 1 lipca 2021 r., Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021 Spółka nie stosuje 3 zasad jak poinformowała w swoim oświadczeniu dotyczącym stosowania zasad Dobrych Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021.

Spółka posiada procedury zapewniające wypełnienie art. 29 ust. 3 Regulaminu GPW, zgodnie z którymi w przypadku, gdyby nie stosowała trwale bądź naruszyła incydentalnie wypełnianie zasady zawartej w zbiorze Dobrych Praktyki Spółek Notowanych, przekazuje na ten temat, raport bieżący za pośrednictwem systemu EBI.

GTC zamieszcza w publikowanym skonsolidowanym i jednostkowym raporcie rocznym oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego. Na dzień 31 grudnia 2025 r. spółka ponownie potwierdziła nieprzestrzeganie zasad 1.4.2 (luka płacowa), 2.1 (polityka różnorodności) i 2.2 (różnorodność składu organów).

W ocenie rady nadzorczej Spółka prowadzi przejrzystą i skuteczną politykę informacyjną, zapewniającą dostęp do ujawnionych informacji. Na stronie korporacyjnej (www.gtcgroup.com) na podstronnie dla inwestorów, w sekcji ład korporacyjny umieszczone są roczne raporty Spółki z wypełniania dobrych praktyk, informacja o stosowanych przez Spółkę dobrych praktykach oraz wszystkie inne informacje wymagane przez kodeks Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

Na podstawie informacji otrzymanych i poddanych analizie przez członków komitetu audytu oraz rady nadzorczej zdaniem rady nadzorczej istotne dla Spółki systemy kontroli wewnętrznej oraz zarządzania ryzykiem są na właściwym poziomie. Jednakże w trakcie 2025 roku zidentyfikowano pewne słabości w systemach kontroli wewnętrznej. Następnie ustalono działania naprawcze, które są wdrażane przez zarząd i na bieżąco monitorowane przez radę nadzorczą.



Rada Nadzorcza raz w roku:

- sporządza i przedstawia przed walnym zgromadzeniem zwięzłą ocenę sytuacji Spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania obszarami ryzyka, które są istotne dla Spółki;
- sporządza i prezentuje przed zwyczajnym walnym zgromadzeniem ocenę własnej działalności;
- opracowuje i przedstawia przed zwyczajnym walnym zgromadzeniem raport z wynagrodzeń, przegląd modelu wynagradzania GTC S.A., który stanowi odzwierciedlenie łącznego wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki;
- omawia i opiniuje zagadnienia, które będą tematami uchwał walnego zgromadzenia.

Ponadto, w ramach posiadanych kompetencji, Rada Nadzorcza:

a) ustala wysokości wynagrodzenia (w tym premii) dla członków Zarządu Spółki oraz reprezentację Spółki przy zawieraniu umów z członkami Zarządu i w przypadku sporów z członkami Zarządu;

b) udziela zgody Spółce lub podmiotowi przez nią kontrolowanemu na zawieranie transakcji z podmiotami powiązanymi w każdym przypadku innym niż transakcje wewnątrzgrupowe, tj. transakcje pomiędzy Spółką lub podmiotem przez nią kontrolowanym z innym podmiotem kontrolowanym przez Spółkę (terminy „kontrola” i „transakcja z podmiotem powiązanym” rozumiane są zgodnie z ich definicjami w Międzynarodowym Standardzie Rachunkowości 24 [Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych]);

(c) udzielanie zgody na zawieranie przez Spółkę lub podmiot przez nią kontrolowany, transakcji (w formie jednej lub kilku czynności prawnych) skutkującej nabyciem lub zbyciem aktywów lub utworzeniem zobowiązania o wartości przewyższającej 10 000 000 EUR (dziesięć milionów euro), z wyjątkiem: (i) terminowej lub wcześniejszej spłaty zadłużenia oraz (ii) transakcji zabezpieczających (hedgingowych) w stosunku do takiego zadłużenia, na których zaciągnięcie Rada Nadzorcza udzieliła zgody zgodnie z niniejszym punktem; w celu uniknięcia wątpliwości, przed zawarciem jakiejkolwiek transakcji, o której mowa w niniejszym punkcie c), oprócz zgody Rady Nadzorczej, wymagana będzie również zgoda odpowiednich organów zarządzających podmiotu kontrolowanego przez Spółkę lub zgoda Zarządu samej Spółki, w zależności od przypadku, w każdym przypadku w zakresie wymaganym przez (a) dokumenty konstytucyjne podmiotu kontrolowanego przez Spółkę lub niniejszy statut oraz (b) odpowiednie przepisy powszechnie obowiązującego prawa;

(d) udzielanie zgody na zawieranie przez Spółkę lub podmiot przez nią kontrolowany umów świadczenia usług profesjonalnych (w tym, w szczególności, umów o świadczenie usług doradczych, umów o świadczenie usług doradztwa prawnego, podatkowego, finansowego, marketingowego lub innych usług o podobnym charakterze), jeżeli wartość pojedynczej umowy przekracza kwotę 1.000.000 EUR (jeden milion euro), pod warunkiem, że w przypadku takich umów zawieranych w bezpośrednim związku ze zbyciem aktywów, zgoda będzie wymagana, jeżeli wartość pojedynczej takiej umowy przekracza kwotę 1.500.000 EUR (jeden milion pięćset tysięcy euro))

(e) może powoływać komitety w celu zbadania niektórych kwestii pozostających w kompetencjach RN;

(f) może powoływać komitety doradcze i opiniotwórcze, wspierające Radę Nadzorczą.

W 2025 r. działały dwa komitety, tj. **Komitet ds. Audytu** i **Komitet ds. Wynagrodzeń**.

Zadania Komitetu ds. Audytu:

- dokonywanie oceny kontroli wewnętrznej;
- dokonywanie oceny sprawozdawczości finansowej;
- monitorowanie audytu wewnętrznego i zewnętrznego w Grupie GTC;
- doradztwo w ww. zakresie Radzie Nadzorczej.

W roku 2025 odbyło się 8 posiedzeń Komitetu ds. Audytu.

W poniższej tabeli przedstawiono szczegółowo skład Komitetu ds. Audytu na dzień 31 grudnia 2025 r.

Członek	Funkcja	Spełnia kryteria niezależności	Wiedza i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych	Wiedza i umiejętności w zakresie branży deweloperskiej
Dominik Januszewski	Przewodniczący komitetu ds. audytu	tak	tak ¹	tak ¹
Ferenc Daróczy	Członek komitetu ds. audytu	tak	nie ²	tak ²
László Gut	Członek komitetu ds. audytu	nie	tak ³	tak ³
Artur Kozieja	Członek komitetu ds. audytu	tak	tak ⁴	tak ⁴
Marcin Murawski	Członek komitetu ds. audytu	nie	tak ⁵	tak ⁵
Sarolta Várszegi	Członek komitetu ds. audytu	tak	tak ⁶	tak ⁶



Zadania Komitetu ds. Wynagrodzeń:

- przedstawianie RN rekomendacji w sprawie polityki wynagrodzeń członków Zarządu Spółki,
- rekomendowanie zasad ustalania wynagrodzeń.

Wynagrodzenia, wypłacane członkom Rady Nadzorczej, są przyznawane i wypłacane zgodnie z obowiązującą Polityką Wynagrodzeń. Walne zgromadzenie akcjonariuszy zatwierdza wynagrodzenia członków RN z tytułu pełnionych przez nich funkcji. Dodatkowe wynagrodzenie pobierają w sytuacji, gdy pełnią jeszcze funkcję w odrębnym Komitecie (komitetach) Rady Nadzorczej.

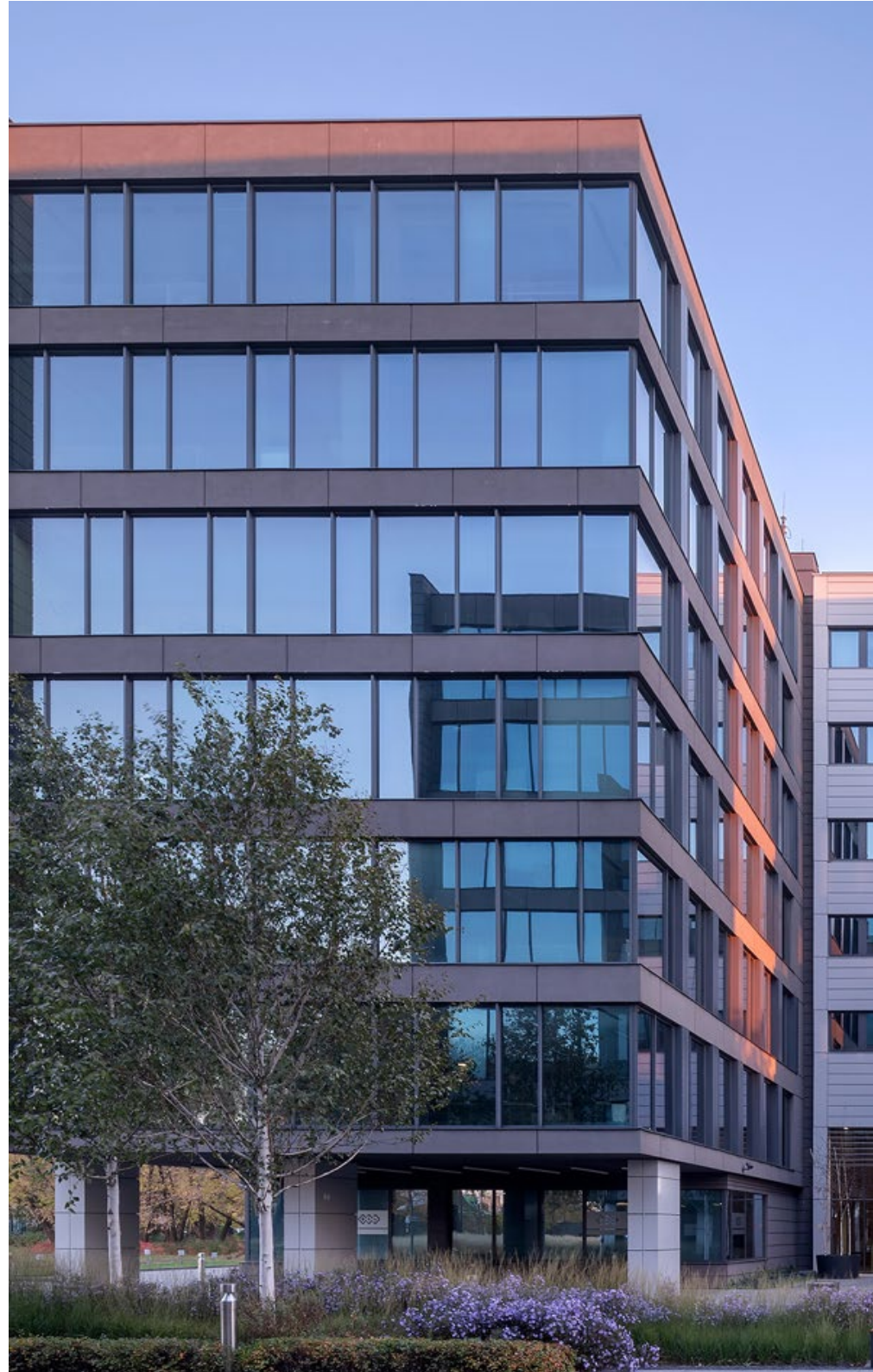
W roku 2025 odbyły się 13 posiedzenia Komitetu ds. Wynagrodzeń.

W poniższej tabeli przedstawiono szczegółowo skład Komitetu ds. Wynagrodzeń na dzień 31 grudnia 2025 r:

Członek

Funkcja

Zoltán Martonyi	Przewodniczący komitetu ds. wynagrodzeń
Ferenc Daróczy	Członek komitetu ds. wynagrodzeń
Magdalena Frąckowiak	Członek komitetu ds. wynagrodzeń
László Gut	Członek komitetu ds. wynagrodzeń
Artur Kozieja	Członek komitetu ds. wynagrodzeń
Marcin Murawski	Członek komitetu ds. wynagrodzeń





ZARZĄD

Zarząd GTC odpowiada za zarządzanie oraz realizację strategii Grupy, zapewniając przejrzystość, efektywność działania oraz zgodność z obowiązującymi przepisami prawa i zasadami ładu korporacyjnego. Wszyscy członkowie Zarządu są doświadczonymi profesjonalistami w sektorze nieruchomości, posiadającymi bogate doświadczenie i udokumentowane osiągnięcia zawodowe w regionie Europy Środkowo-Wschodniej oraz na innych rynkach.

Imię i nazwisko	Stanowisko	Rok pierwszego powołania	Rok powołania na obecną kadencję	Ostatni rok finansowy pełnienia funkcji członka zarządu
Antal Botond Rencz	Prezes zarządu oraz CEO	2025	2025	2028
Jacek Bagiński	Członek zarządu oraz CFO	2025	2025	2028
Sebastian Junghänel	Członek zarządu oraz COO	2025	2025	2028
Mihály Ország	Członek zarządu oraz CCFO	2025	2025	2028

ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU:

W dniu 28 maja 2025 r. Rada Nadzorcza Spółki

- odwołała Gyula Nagy ze stanowiska prezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 28 maja 2025 r.
- powołała Małgorzatę Czaplicką na stanowisko prezesa Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 28 maja 2025 r.

W dniu 7 sierpnia 2025 r. Rada Nadzorcza Spółki

- odwołała Zsolt Farkas ze stanowiska członka Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 7 sierpnia 2025 r.
- odwołała Balazs Gosztonyi ze stanowiska członka Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 8 września 2025 r.
- powołała Jacka Bagińskiego, na stanowisko członka Zarządu Spółki i Dyrektora finansowego (Chief Financial Officer), ze skutkiem na dzień 8 września 2025 r.
- powołała Botond'a Rencz'a, na stanowisko członka Zarządu Spółki i Dyrektora ds. zrównoważonego rozwoju biznesu (Chief Business Sustainability Officer), ze skutkiem na dzień 11 sierpnia 2025 r.
- powołała Mihály'a Ország na stanowisko członka Zarządu Spółki i Dyrektora ds. finansów korporacyjnych (Chief Corporate Finance Officer) ze skutkiem od dnia 2 września 2025 r.

W dniu 28 sierpnia 2025 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała pana Sebastiana Junghänel na stanowiska Członka Zarządu Spółki oraz Dyrektora Operacyjnego (Chief Operating Officer) ze skutkiem od 2 września 2025 r.

Dnia 27 października 2025 r.:

- pani Małgorzata Czaplicka zrezygnowała ze stanowiska Prezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 27 października 2025 roku.
- Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o objęciu przez pana Botonda Rencza stanowiska Prezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień podjęcia uchwały.

Więcej informacji na temat obecnych członków Zarządu można uzyskać [TUTAJ](#).

Na dzień publikacji w skład Zarządu GTC wchodził:

Antal Botond Rencz 	Prezes Zarządu CFO	<i>Doświadczony międzynarodowy lider w sektorze finansowym i doradczym, z niemal 30-letnim doświadczeniem zdobytym w wiodących firmach działających w Europie Środkowej.</i>	Pełny życiorys dostępny TUTAJ
Jacek Bagiński 	Członek Zarządu oraz Dyrektor Finansowy	<i>Doświadczony menedżer najwyższego szczebla z blisko 30-letnią praktyką zawodową w wiodących spółkach prowadzących działalność w Europie Środkowo-Wschodniej</i>	Pełny życiorys dostępny TUTAJ
Sebastian Junghänel 	Członek Zarządu oraz Dyrektor Operacyjny	<i>Ekspert rynku nieruchomości z ponad 18-letnim doświadczeniem w sektorze nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych w Niemczech oraz Europie Środkowej i Wschodniej.</i>	Pełny życiorys dostępny TUTAJ
Mihály Ország 	Członek Zarządu oraz Dyrektor ds. Finansów Korporacyjnych	<i>Doświadczony specjalista sektora bankowego z 28-letnim doświadczeniem zdobytym w jednym z największych banków komercyjnych na Węgrzech.</i>	Pełny życiorys dostępny TUTAJ

[GRI 2-10], [GRI 2-18], [GRI 2-19], [GRI 2-20], [Gov-Selec],

Do składania oświadczeń woli oraz reprezentowania Spółki uprawnionych jest dwóch członków Zarządu działających łącznie. Na podstawie Polityki Wynagrodzeń, obowiązującej od 2022 r., wynagrodzenie członków Zarządu GTC S.A. jest ustalane przez Radę Nadzorczą Spółki na poziomie odpowiednim do zajmowanych przez poszczególnych członków pozycji w Zarządzie i pełnionym obowiązku. W gestii Komitetu ds. Wynagrodzeń jest składanie Radzie Nadzorczej rekomendacji w sprawie wynagrodzeń członków Zarządu. W roku 2026 Polityki Wynagrodzeń została zaktualizowana i podczas Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariusze zatwierdzili nową [POLITYKĘ WYNAGRODZEŃ](#).

Poziom wynagrodzenia uzależniony jest m.in. od:

- pełnionych dodatkowych funkcji;
- kwalifikacji i doświadczenia zawodowego członków;
- aktualnej sytuacji rynkowej i gospodarczej;
- oraz sytuacji finansowej i operacyjnej Spółki.

Pełny zakres odpowiedzialności i obowiązków oraz tryb postępowania Zarządu GTC S.A. określa [REGULAMIN ZARZĄDU](#)



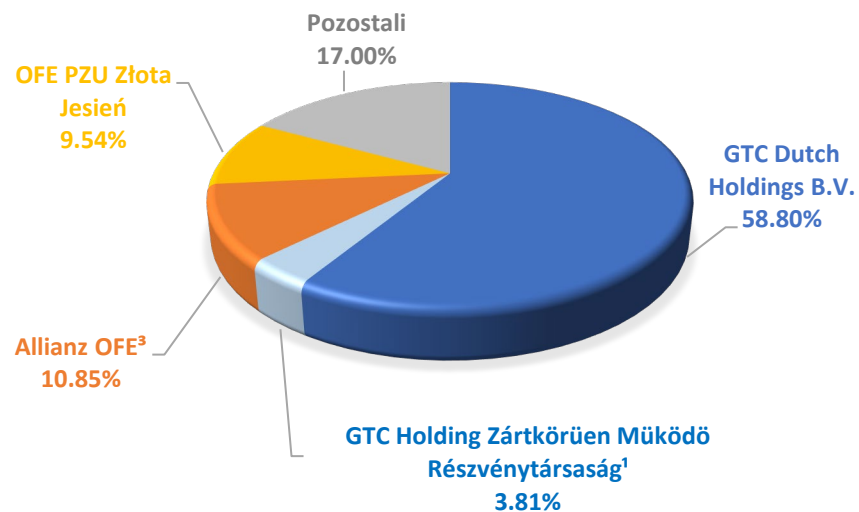
STRUKTURA WŁAŚCICIELSKA

Udziałowcy posiadający powyżej 5% akcji Spółki Globe Trade Centre S.A. na dzień 31 grudnia 2025 r.

- GTC Dutch Holdings B.V.;
- Otwarty Fundusz Emerytalny PZU 'Złota Jesień';
- Otwarty Fundusz Emerytalny Allianz.

Naszym największym akcjonariuszem na dzień 31 grudnia 2025 r. jest spółka GTC Dutch Holdings B.V. („GTC Dutch”)

Z kolei jednostką dominującą Grupy GTC jest spółka Globe Trade Centre S.A.², notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie oraz na giełdzie w Johannesburgu (JSE Limited).



² W treści raportu nazywana „GTC S.A.”, „Spółka”.



MODEL ZARZĄDZANIA ESG

[GRI 3-3], [GRI 2-13], [GRI 2-14], [GRI 2-17], [EU/TCFD]

Kwestie zrównoważonego rozwoju są wpisane w naszą strategię biznesową oraz mapę ról i odpowiedzialności w strukturze organizacyjnej Grupy. Od 2021 priorytety i zasady ESG w naszej organizacji reguluje **Polityka ESG**. Za jej realizację odpowiada Zarząd, wspierany przez Zespół Zrównoważonego Rozwoju.

Zarząd, w ramach kompetencji i odpowiedzialności w obszarze ESG:

- rewiduje cele zrównoważonego rozwoju i monitoruje poziom ich realizacji,
- podejmuje decyzje dotyczące celów i inicjatyw z zakresu ESG,
- zatwierdza plany wdrażania Polityki ESG, w tym kierunki działań mających na celu rozwój wiedzy zespołów naszej firmy z tego zakresu;
- uwzględnia w swoich decyzjach m.in. wnioski z oceny ryzyk ESG i wyniki badań opinii interesariuszy,
- rokrocznie dokonuje analizy istotności tematów ESG.

Z powodzeniem przeprowadziliśmy procesy certyfikacji środowiskowej i społecznej naszych nieruchomości, dzięki czemu zyskaliśmy dużą dawkę wiedzy. We wdrażanie rozwiązań na najwyższym poziomie, wymaganych przez podmioty certyfikujące, zaangażowanych było wielu naszych menedżerów i zespoły pracowników. Kadra kierownicza GTC obserwuje również globalne trendy zrównoważonego rozwoju, inspirując się doświadczeniem i dobrymi praktykami.

Wdrażanie dobrych praktyk ESG wzmacnia zaufanie wszystkich naszych interesariuszy. Antycypuje również oczekiwania wielu naszych klientów, którzy realizując swoje polityki zrównoważonego rozwoju, zwracają uwagę na zagadnienia społeczne oraz środowiskowe w swoim łańcuchu wartości.

Od 2020 r. rokrocznie prezentujemy dane nt. zrównoważonego rozwoju w raporcie ESG Grupy GTC. Zarząd aktywnie uczestniczy w całym procesie jego tworzenia, począwszy od identyfikacji istotnych tematów raportowania, następnie ich priorytetyzowania i na końcu – zatwierdzania zakresu ujawnianych informacji niefinansowych. Raporty Grupy GTC są wysoko oceniane przez organizacje eksperckie i interesariuszy.



GLÓWNE ROLE W MODELU ZARZĄDZANIA ESG

Zarząd GTC S.A.

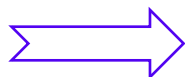
mając na uwadze kwestie ESG i zrównoważonego rozwoju, zarządza działaniami z obszarów:

PRAWO / FINANSE I KSIĘGOWOŚĆ / SKARB / STRATEGIA GRUPY / IT / KOMUNIKACJA
I MARKETING / HR I ADMINISTRACJA / INWESTYCJE I ROZWÓJ

Kierowanie, nadzorowanie wykonywania i wdrażania strategii oraz Polityki ESG w regionalnych biurach

LOKALNE BIURA

POLSKA / RUMUNIA / CHORWACJA / WĘGRY / BUŁGARIA / SERBIA / NIEMCY



CENTRALNE NADZOROWANIE Z SIEDZIBY GŁÓWNEJ

Zarządzanie portfelem nieruchomości / Zarządzanie projektami / Działalność Deweloperska / Analizy i Przejęcia

Nadzór nad wdrażaniem celów i Polityki ESG, bezpośrednie raportowanie zagadnień ESG do Zarządu

ZESPÓŁ ESG / ZESPÓŁ ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

Realizacja celów i inicjatyw ESG w poszczególnych obszarach działalności Grupy

JEDNOSTKI ORGANIZACYJNE GTC S.A. I SPÓŁEK ZALEŻNYCH



KODEKS POSTĘPOWANIA

Istotnym dokumentem, uzupełniającym naszą Politykę ESG, jest **Kodeks postępowania**. Każdy pracownik Grupy, od najwyższego do najniższego szczebla, zobowiązany jest przestrzegać naszych 11 zasad:

1. Tworzymy przejrzyste środowisko i kulturę opartą na zaufaniu, uczciwości, odpowiedzialności oraz najwyższych standardach zawodowych i etycznych.
2. Staramy się podążać za rozsądnym ekonomicznie, dobrze prosperującym i społecznie odpowiedzialnym biznesem.
3. Angażujemy się w zrównoważony i odpowiedzialny społecznie rozwój, promując bezpieczne, zdrowe i wartościowe środowisko pracy.
4. Wyrażamy nasze zaangażowanie poprzez codzienną pracę.
5. Szanujemy lokalne prawo i przestrzegamy obowiązujących przepisów w każdym kraju, w którym GTC prowadzi działalność.
6. Działamy zgodnie z Zasadami GTC i zgłaszamy przypadki ich naruszenia.
7. Rozumiemy interesy naszych akcjonariuszy i interesariuszy.
8. Szanujemy różnorodność w naszej organizacji i prawa człowieka, które są ściśle chronione w miejscu pracy tworzoną przez GTC.
9. Szanujemy ludzi, ponieważ to oni tworzą największą wartość GTC.
10. Nie ma przyzwolenia na wszelkie przejawy nieetycznego zachowania, lekceważenia, molestowania lub zniewagi słownej.
11. Uczymy się, dzielimy wiedzę i komunikujemy, aby stawać się lepszymi każdego dnia.

Pełna treść Kodeksu Postępowania naszej firmy dostępna jest [TUTAJ](#).

ETYKA I WARTOŚCI

[GRI 3-3], [GRI 2-15], [GRI 2-16], [GRI 2-23], [GRI 2-24], [GRI 2-26], [Gov-Col]

W Grupie GTC dokładamy wszelkich starań, aby nasza działalność była prowadzona w sposób uczciwy i przejrzysty dla wszystkich interesariuszy. Dlatego najważniejsze zasady włączamy do odpowiednich Polityk i Kodeksu postępowania, które są ogólnodostępne dla pracowników i na stronach internetowych naszej firmy.

Główne regulacje określające podejście GTC do kwestii etyki w działalności biznesowej:

- Kodeks postępowania;
- Polityka ESG;
- Polityka zgłaszania nieprawidłowości i ochrony sygnalistów;
- Polityka przeciwdziałania przekupstwu i korupcji

Kodeks GTC jest spójny w każdej ze spółek Grupy.

Kluczowe zasady postępowania GTC:

- prowadzenie działalności z uwzględnieniem interesów wszystkich grup interesariuszy,
- ochrona aktywów i rozwój portfela nieruchomości w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju,
- równe traktowanie i wspieranie różnorodności w miejscu pracy,
- bezpieczeństwo i higiena pracy,
- zachowanie poufności,
- ochrona informacji prawnie chronionych,
- zapewnienie zgodności działalności z prawem i normami współżycia społecznego,
- uczciwa konkurencja,
- zero tolerancji dla wszelkich form korupcji, przekupstwa czy wywierania niewłaściwego wpływu.



Polityka zgłaszania nieprawidłowości i ochrony sygnalistów ma na celu:

- ✓ zachęcenie do anonimowego zgłaszania podejrzeń nadużyć w dowolnym momencie,
- ✓ zapewnienie, że obawy zgłaszającego zostaną potraktowane poważnie i odpowiednio zadbane, a ich poufność będzie przestrzegana;
- ✓ udzielenie wskazówek co do trybu zgłaszania wszelkich wątpliwości,
- ✓ zapewnienie zgłaszającego o prawie do zgłaszania wątpliwości bez obaw o odwet, nawet, gdy okażą się one bezpodstawne.

Do kwestii etycznych podchodzimy z należytą uwagą, dlatego przede wszystkim wymagamy, by każdy pracownik zapoznał się z niniejszą Polityką i jej przestrzegał. Ponadto, dla lepszego zrozumienia i utrwalenia treści, prowadzimy szkolenia.

W przypadku jakichkolwiek obaw lub pytań dotyczących kwestii objętych ww. Polityką, pracownik powinien skontaktować się bezpośrednio z Group Head of Compliance lub członkiem Działu ds. Compliance, bądź z zewnętrzną osobą kontaktową.

Dostępne formy kontaktu:

- osobiście,
- za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres compliance@gtcgroup.com,
- za pośrednictwem poczty elektronicznej do zewnętrznej osoby kontaktowej.

ZGODNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI Z PRAWEM

[GRI 2-27], [GRI 206-1]

GTC S.A. podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego z racji faktu, iż jest spółką notowaną na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

W sposób wysoce odpowiedzialny podchodzimy do kwestii przestrzeganie prawa i prowadzenia działalności biznesowej na wszystkich rynkach w oparciu o obowiązujące przepisy.

Aby zapewnić zgodność działalności w różnych obszarach naszego biznesu, wdrożyliśmy szereg regulacji wewnętrznych i zobowiązaliśmy się do:

- kierowania się najwyższymi standardami etycznymi we wszystkich obszarach naszej działalności, w miejscu pracy, w relacjach z klientami, najemcami, otoczeniem społecznym oraz we współpracy z dostawcami;
- prowadzenia naszej działalności w sposób, który promuje uczciwość i transparentność;
- zero tolerancji dla wszelkich form korupcji, oszustw, zachowań antykonkurencyjnych i monopolistycznych;
- uwzględniania zgodności z prawem w każdej decyzji dotyczącej inwestycji, rozwoju, praktyk zarządzania i innych procesów;
- dbałości o wzajemne zaufanie naszych partnerów.





PRZECIWDZIAŁANIE KORUPCJI

[GRI 205-1], [GRI 205-2]

Grupa GTC działa zgodnie z prawem, najwyższymi standardami etycznymi oraz wytycznymi zawartymi w Kodeksie postępowania. Od pracowników i partnerów biznesowych wymagamy odpowiedzialnej postawy i poszanowania naszych zasad.

Polityka przeciwdziałania łapówkarstwu i korupcji stanowi uzupełnienie naszego **Kodeksu postępowania**.

- ✓ Polityką przeciwdziałania łapówkarstwu i korupcji objęci są wszyscy przedstawiciele GTC, jej agencji, a także partnerzy biznesowi.
- ✓ W ramach swoich kompetencji, Dyrektor ds. zgodności Grupy (Head of Compliance) doradza pracownikom GTC w sprawach antykorupcyjnych.
- ✓ GTC wymaga, by wszystkie istotne umowy zawierane z partnerami ujmowały postanowienia dotyczące przestrzegania Polityki przeciwdziałania łapówkarstwu i korupcji przez obie strony.

Zgodnie z polityką, przedstawiciele GTC nie mogą, bezpośrednio bądź pośrednio:

- przekazywać, obiecywać lub oferować płatności, prezentów lub gościnności z oczekiwaniem lub nadzieją na uzyskanie przewagi biznesowej lub w celu nagrodzenia przewagi biznesowej już uzyskanej;
- przekazywać, obiecywać wręczać lub oferować płatności, prezentów lub gościnności funkcjonariuszowi publicznemu, agentowi lub przedstawicielowi w celu „ułatwienia” lub przyspieszenia rutynowej procedury;
- akceptować płatności od osób trzecich, o których przedstawiciele GTC wiedzą lub podejrzewają, że są oferowane z oczekiwaniem, że przyniesie to im korzyści biznesowe;
- przyjmować prezentu lub gościnności od osoby trzeciej, jeśli przedstawiciele GTC wiedzą lub podejrzewają, że są one oferowane lub przekazywane z oczekiwaniem, że w zamian GTC zapewni korzyść biznesową;
- grozić lub podejmować działania odwetowe wobec innego przedstawiciela GTC, który odmówił popełnienia przestępstwa łapówkarstwa lub który zgłosił zastrzeżenia w ramach Polityki ABC.

ETYKA W LICZBACH	2022-23	2024	2025
Udział pracowników, którzy odbyli szkolenia antykorupcyjne i antymonopolowe	100%	100%	100%
Liczba postępowań prawnych (w toku lub zakończonych) dotyczących przypadków naruszeń zasad wolnej konkurencji lub praktyk monopolistycznych	0	0	0
Liczba przypadków niezgodności naszej działalności z prawem, w tym sytuacji noszących znamiona korupcji	0	0	0

UNIKANIE KONFLIKTU INTERESÓW

[GRI 2-15], [Gov-Col]

W celu uniknięcia sytuacji konfliktu interesów, stosujemy się do przepisów Kodeksu Spółek Handlowych oraz zasad zawartych w „Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2021”.

Ponadto, opracowaliśmy wewnętrznie dokumenty, które regulują te kwestie, niwelując ryzyko sytuacji konfliktu interesów. Są to:

- Polityka przeciwdziałania korupcji,
- Kodeks postępowania,
- Statut Spółki,
- Polityka wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej GTC S.A.

Zgodnie z Polityką Wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki, umowy zawierane z członkami Zarządu muszą zawierać obligatoryjne klauzule odnoszące się do zakazu konkurencji oraz zachowania poufności.

Rada Nadzorcza odgrywa istotną rolę w analizowaniu ryzyka potencjalnych konfliktów interesów. W przypadku stwierdzenia takiego konfliktu, RN niezwłocznie podejmuje stosowne kroki w celu rozwiązania sytuacji.

Przedstawiciele GTC są zobowiązani prezentować najwyższe standardy etyczne, w tym unikać konfliktu interesów między Grupą GTC a ich własnym interesem osobistym. W praktyce oznacza to, iż niezwłocznie **winni zgłaszać wszelkie konflikty interesów** lub otrzymanie prezentów lokalnemu specjalście ds. zgodności.

Bez zgody Rady Nadzorczej **żaden członek Zarządu nie może angażować się w działalność konkurencyjną** ani podejmować funkcji w spółce prowadzącej działalność konkurencyjną jako jej pracownik, członek Zarządu lub wspólnik posiadający (bezpośrednio lub pośrednio) więcej niż 1% udziałów w spółce lub (bezpośrednio lub pośrednio) więcej niż 1% udziałów w kapitale zakładowym takiej spółki



ZARZĄDZANIE RYZYKIEM I SZANSAMI ESG

[GRI 3-3], [EU/TCFD]

W Grupie GTC regularnie analizowane są ryzyka, włączając ryzyka ESG, które wynikają z naszej działalności.

Rokrocznie weryfikujemy system zarządzania ryzykiem i aktualizujemy procedury biznesowe, by uniknąć czynników ryzyka. W ocenie ryzyka uczestniczy kadra menedżerska, głównie reprezentująca działy finansowy i relacji inwestorskich oraz prawny.

Rada Nadzorcza i Zarząd biorą aktywny udział w tych procesach. Przynajmniej raz w roku ryzyka, wyzwania i szanse ESG są omawiane na posiedzeniach Zarządu i RN.

Ze szczególną troską podchodzimy do kwestii środowiskowych i naszej odpowiedzialności w tym zakresie. Mając świadomość wpływu naszej działalności biznesowej na klimat, regularnie identyfikujemy krótko- i długoterminowe ryzyka w tym obszarze. Opracowujemy także plany działania, by niwelować lub minimalizować czynniki ryzyka.

Jednocześnie edukujemy naszych pracowników, podkreślając znaczenie zarządzania ryzykiem i zachęcając ich do zgłaszania ryzykownych zagrożeń i przypadków w obszarach środowiskowym, społecznym i ładu korporacyjnego.



Ryzyka i szanse związane z klimatem są identyfikowane poprzez:

- regularne monitorowanie zmian regulacyjnych we wszystkich krajach, w których działa GTC;
- analizę trendów rynkowych, oczekiwań inwestorów oraz wymagań najemców;
- oceny techniczne budynków i realizowanych projektów deweloperskich;
- monitorowanie efektywności energetycznej i środowiskowej;
- współpracę z ekspertami oraz zewnętrznymi doradcami.

Istotne ryzyka klimatyczne są priorytetyzowane na podstawie ich znaczenia dla działalności Grupy. Dla zidentyfikowanych ryzyk opracowywane są odpowiednie działania ograniczające ich wpływ, obejmujące m.in. poprawę efektywności energetycznej, r systematyczne działania w zakresie utrzymania technicznego i konserwacji, certyfikację budynków zgodnie z uznanymi standardami zrównoważonego budownictwa, dywersyfikację portfela nieruchomości oraz wdrażanie działań dekarbonizacyjnych.

Proces identyfikacji ryzyk klimatycznych uwzględnia:

- Ryzyka fizyczne, obejmujące zarówno zdarzenia nagłe (takie jak powodzie, burze, fale upałów i intensywne opady), jak i długoterminowe zmiany klimatu (m.in. wzrost temperatur, zmiany wzorców opadów oraz stres wodny), które mogą wpływać na wartość nieruchomości, ciągłość działalności operacyjnej, efektywność aktywów oraz dobrostan najemców.
- Ryzyka transformacyjne, wynikające ze zmian regulacji klimatycznych, mechanizmów ustalania cen emisji CO₂, wymagań dotyczących efektywności energetycznej, oczekiwań rynku, rozwoju technologii oraz preferencji interesariuszy. Czynniki te mogą oddziaływać na koszty operacyjne, decyzje inwestycyjne, warunki finansowania oraz konkurencyjność aktywów.
- Szanse związane z klimatem, obejmujące rosnący popyt na zrównoważone budynki, poprawę efektywności energetycznej, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, dostęp do zielonego finansowania, obniżenie kosztów operacyjnych oraz wzrost wartości aktywów dzięki realizacji działań dekarbonizacyjnych.

RYZYKA, JAKIE IDENTYFIKUJEMY W GRUPIE GTC, W TYM RYZYKA ESG

Zgodność działalności z prawem

- Ryzyko sporów sądowych
- Ryzyko zmian w przepisach prawa
- Ryzyko zmian w przepisach podatkowych lub ich interpretacji

Aktywa

- Ryzyko związane z procesem budowlanym
- Ryzyko niemożności pełnego odzyskania kosztów operacyjnych od najemców
- Ryzyko spadku poziomu najmu

- Ryzyko związane z wyceną nieruchomości Grupy

Zarządzanie i ład korporacyjny

- Ryzyko związane z realizacją strategii
- Ryzyko nieuprawnionego dostępu do danych
- Ryzyko konfliktu interesów
- Ryzyko związane z transakcjami z podmiotami powiązanymi

Zagadnienia pracownicze

- Ryzyko braku wykwalifikowanej kadry
- Ryzyko wzrostu kosztów pracowniczych i zmiany modelu pracy

Zagadnienia środowiskowe

- Ryzyko niedostosowania nieruchomości Grupy do zmian klimatycznych, kryteriów zrównoważonego rozwoju oraz niemożności zmniejszenia ich wpływu na środowisko

Ryzyka związane z otoczeniem zewnętrznym

- Ryzyko niekorzystnych trendów makroekonomicznych
- Ryzyko związane ze zmianami preferencji najemców i konsumentów
- Ryzyko związane z procesem budowlanym
- Ryzyko związane z krajami rynków wschodzących
- Ryzyko wzrostu konkurencji

Ryzyka finansowe

- Ryzyko stóp procentowych i walutowe
- Ryzyko wynikające z refinansowania
- Ryzyko utraty płynności przez Grupę
- Ryzyko związane z finansowaniem zadłużenia Grupy
- Ryzyko niewypełnienia zobowiązań wynikających z umów finansowania

Ryzyka zidentyfikowane	Zgodność działalności z prawem	Ryzyka dotyczące otoczenia zewnętrznego	Zagadnienia pracownicze
w 2024 r.	Nowe wymogi regulacyjne związane z ekspansją na rynek niemiecki	• ryzyko związane z nowym rynkiem - Niemcy	• nowe regulacje związane z nowym rynkiem (Niemcy)
w 2023 r.	Ryzyka związane z inwestycjami w nowe sektory i rynki	• ryzyko związane z inwestycjami w nowych sektorach i na nowych rynkach	-
w 2022 r.	Zmiany modeli pracy	• wpływ sytuacji geopolitycznej w związku w kontekście wojny w Ukrainie • ryzyko kryzysu energetycznego	• zmiana w modelu pracy
w 2021 r.	Zmiany przepisów podatkowych oraz regulacji prawnych będące następstwem pandemii COVID-19	• ryzyko inflacji	• ryzyko wzrostu kosztów pracowniczych

Część z tych ryzyk ma również wymiar klimatyczny. Przykładowo:

- kryzys energetyczny uwypuklił znaczenie poprawy efektywności energetycznej, ograniczenia zależności od niestabilnych rynków energii oraz zwiększania odporności operacyjnej;
- zmiany regulacyjne, w tym nowe wymagania rynkowe, mogą obejmować coraz bardziej rygorystyczne przepisy dotyczące klimatu i zrównoważonego rozwoju;
- inwestycje w nowe sektory i na nowe rynki geograficzne wymagają uwzględnienia zarówno fizycznych, jak i transformacyjnych ryzyk związanych ze zmianą klimatu, obok tradycyjnych uwarunkowań biznesowych

ZARZĄDZANIE ODPOWIEDZIALNYM ŁAŃCUCHEM DOSTAW

[GRI 3-3], [GRI 2-6]

Kodeks Postępowania jest wyznacznikiem naszej współpracy i oczekiwań wobec dostawców. W szczególności podkreślamy w nim, iż ogromną wagę przywiązujemy do przejrzystości i uczciwości.

Nie nawiązujemy współpracy biznesowej:

- z podmiotami i krajami objętymi sankcjami,
- z podmiotami, które nie działają zgodnie z najwyższymi standardami przejrzystości.

Ponadto, nasza współpraca z dostawcami opiera się na ściśle określonych procedurach zakupu usług oraz wewnętrznej kontroli tych procesów.

Kryteria, jakimi kierujemy się przy wyborze dostawców:

- koszty i czas,
- jakość produktów i usług,
- spełnienie wymogów środowiskowych i społecznych.

GTC szanuje podstawowe i uznawane na arenie międzynarodowej prawa człowieka we wszystkich sferach swojej działalności, a także weryfikuje, czy prowadzona przez nią działalność biznesowa nie wpływa negatywnie na przestrzeganie praw człowieka przez partnerów biznesowych.

łańcuch dostaw GTC	2021	2022	2023	2024	2025
Łączna liczba dostawców, generalnych wykonawców i podwykonawców	2 040	2 302	2 447	2 240	2 295
Nowi dostawcy, generalni wykonawcy i podwykonawcy	596	773	718	528	559

Nasi dostawcy dzielą się na następujące grupy:

- obsługa techniczna budynków;
- generalni wykonawcy;
- dostawcy mediów;
- firmy konsultingowe;
- architekci;
- inni dostawcy.

POSZANOWANIE PRAWA CZŁOWIEKA, KRYTERIA ETYCZNE I ŚRODOWISKOWE WYBORU DOSTAWCÓW

[GRI 308-1]

Zgodnie z obowiązującą w Grupie GTC polityką antykorupcyjną, której zasady opisaliśmy w tym Rozdziale, nasi dostawcy, kontrahenci i partnerzy biznesowi są weryfikowani według tych samych zasad na początku współpracy, jak i w jej trakcie, w zależności od sytuacji.

Przestrzegamy zobowiązań wynikających z Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka i tego samego oczekujemy od naszych dostawców. Wymagamy, aby nasi kontrahenci przestrzegali między innymi prawa do ochrony zdrowia, nauki, pomocy społecznej, ustawowego minimalnego wynagrodzenia. Partnerzy biznesowi nie mogą wykorzystywać pracy przymusowej ani wyzysku pracowników. Nasi dostawcy są zobowiązani do przestrzegania zapisów dotyczących przeciwdziałania korupcji i łapownictwu. Bardzo restrykcyjnie traktujemy swoje zobowiązania prawne. Nawet jeśli wiązałoby się to z niekorzystaniem z usług danych partnerów biznesowych czy dostawców.

W wyborze dostawców:

- kierujemy się pochodzeniem produktu,
- kierujemy się odpowiedzialnym podejściem wykonawców na każdym etapie budowy,
- stawiamy na lokalnie produkowane surowce,
- wybieramy generalnych wykonawców, którzy zarządzają swoim wpływem środowiskowym (opierając się na wytycznych dotyczących budowania zgodnie z zielonymi certyfikacjami).

Pracujemy nad uszczegółowieniem naszych wewnętrznych wytycznych dotyczących kryteriów środowiskowych przy wyborze dostawców, które będą zawarte w instrukcjach budynkowych i zapytaniach ofertowych.

Liczba nowych dostawców i generalnych wykonawców, którzy zostali poddani ocenie opartej na kryteriach środowiskowych	ok. 10%
Liczba nowych dostawców i generalnych wykonawców, którzy zostali poddani ocenie opartej na kryteriach etycznych	100%





BEZPIECZEŃSTWO NA BUDOWIE I W NASZYCH BUDYNKACH [GRI 403-7] [GRI 416-1]

Zapewnienie zdrowia, bezpieczeństwa i dobrostanu wszystkich osób zaangażowanych w realizację projektów deweloperskich stanowi jeden z kluczowych priorytetów GTC na każdym etapie procesu budowlanego. Spółka wymaga od wszystkich generalnych wykonawców i podwykonawców przestrzegania obowiązujących przepisów z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy (BHP), wymogów kontraktowych oraz procedur bezpieczeństwa obowiązujących na placu budowy. Zgodność z tymi wymaganiami jest monitorowana przez cały okres realizacji inwestycji w celu ograniczania ryzyka oraz zapobiegania wypadkom.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, na każdej budowie wyznaczany jest Koordynator ds. Bezpieczeństwa i Higieny Pracy (BHP), odpowiedzialny za koordynację działań związanych z bezpieczeństwem, identyfikację i ograniczanie ryzyk, monitorowanie zgodności z przepisami BHP oraz promowanie bezpiecznych praktyk pracy wśród wszystkich wykonawców działających na placu budowy. Koordynator BHP raportuje bezpośrednio do kierownika budowy oraz regularnie przekazuje kierownictwu GTC informacje dotyczące wyników w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy.

Kierownicy budowy odpowiadają za nadzór nad bieżącą realizacją robót oraz zapewnienie, że wykonawcy, podwykonawcy i pozostałe podmioty prowadzące prace na placu budowy przestrzegają wszystkich obowiązujących wymagań dotyczących BHP. Do ich obowiązków należy monitorowanie przestrzegania procedur bezpieczeństwa, weryfikacja stosowania odpowiednich środków ochrony indywidualnej (ŚOI), kontrola zgodności prowadzonych prac z zatwierdzonymi planami bezpieczeństwa oraz niezwłoczne podejmowanie działań korygujących w przypadku stwierdzenia niezgodności lub niebezpiecznych warunków pracy.

Wykonawcy są zobowiązani do zgłaszania wypadków, zdarzeń potencjalnie wypadkowych (near miss) oraz sytuacji stwarzających zagrożenie, co umożliwia szybkie wdrażanie działań korygujących i zapobiegawczych. Wnioski wyciągane z analiz tych zdarzeń są wykorzystywane we wszystkich realizowanych projektach w celu ciągłego doskonalenia standardów bezpieczeństwa oraz ograniczania ryzyka ich ponownego wystąpienia.

Zarządzanie bezpieczeństwem nie kończy się wraz z zakończeniem procesu budowlanego. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, za utrzymanie bezpiecznego środowiska we wszystkich eksploatowanych nieruchomościach Grupy odpowiadają firmy świadczące usługi ochrony oraz obsługi technicznej, wspierane przez zespoły Asset Management GTC. Do ich obowiązków należy monitorowanie systemów bezpieczeństwa budynków, prowadzenie regularnych przeglądów technicznych, reagowanie na sytuacje awaryjne oraz zapewnienie bezpiecznego korzystania z nieruchomości przez najemców i odwiedzających.

OCHRONA TAJEMNICY PRZEDSIĘBIORSTWA I BEZPIECZEŃSTWO DANYCH

[GRI 3-3]

Nasi pracownicy i współpracownicy są zobowiązani zawsze podejmować niezbędne i uzasadnione środki ostrożności w celu ochrony wszelkich informacji poufnych dotyczących dowolnego podmiotu naszej Grupy, personelu GTC oraz ich działalności i operacji. Pracownicy i współpracownicy są zobowiązani nie dopuszczać, aby osoby trzecie wykorzystywały znaki towarowe lub inną własność intelektualną GTC bez odpowiedniego upoważnienia i umowy licencyjnej, która została zatwierdzona przez dział prawny.

Zapewniamy bezpieczeństwo danych przed bezprawnym ich udostępnieniem osobom nieupoważnionym, przejęciem danych przez osoby nieupoważnione, zniszczeniem, utratą, uszkodzeniem lub zmianą oraz przetwarzaniem danych osobowych w sposób niezgodny z przepisami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO). W celu zabezpieczenia powierzonych danych osobowych podejmujemy środki techniczne i organizacyjne spełniające wymogi przepisów RODO, w szczególności środki wymienione w art. 24 oraz art. 32 RODO, zapewniające poufność, integralność i dostępność usług przetwarzania przekazanych danych osobowych.

Nasi przedstawiciele mogą przetwarzać dane osobowe wyłącznie w uzasadnionych celach, a dane muszą być dokładne i odpowiednie do celu, dla którego zostały zebrane, a także odpowiednio zabezpieczone przed niewłaściwym dostępem lub niewłaściwym wykorzystaniem.

Kontrahenci są zobowiązani do zachowania w poufności informacji pozyskanych w trakcie i w związku ze współpracą z nami oraz ochrony wszelkich poufnych danych i informacji, które zostaną im udostępnione. Dane należy przechowywać w sposób zapewniający ich bezpieczeństwo i zgodnie z obowiązującym prawem, przez okres nie dłuższy niż wymagają tego zapisy umowy lub przepisy prawa. Partner biznesowy musi zapewnić wszelkie środki, aby utrzymać bezpieczeństwo informacji i danych o charakterze poufnym. Kontrahent zobowiązuje się do szczególnego zabezpieczenia wszelkich nośników zawierających te dane.

CZYNNIK RYZYKA W ZAKRESIE TECHNOLOGII INFORMATYCZNYCH

Ryzyko	Opis	Metoda zarządzania ryzykiem
Ryzyko nieuprawnionego dostępu do danych	Grupa narażona jest na ryzyko związane z nieuprawnionym dostępem do danych z wewnątrz i z zewnątrz organizacji, które może skutkować wyciekiem poufnych danych na jej temat.	• Wdrażanie wewnętrznych standardów bezpieczeństwa IT • Ciągłe monitorowanie i wykrywanie zagrożeń dla systemów i infrastruktury IT • Współpraca z renomowanymi dostawcami usług IT i w zakresie cyberbezpieczeństwa • Zwiększanie świadomości pracowników w zakresie cyberbezpieczeństwa

ROZDZIAŁ 6. ZESTAWIENIE WYNIKÓW

[GRI 2-24], [GRI 302-1] [GRI 302-3] [GRI 303-5] [GRI 305-1] [GRI 306-3]

- 99% certyfikowanych budynków komercyjnych w portfelu Grupy (100% certyfikowanych budynków w Polsce, Bułgarii, Serbii, Chorwacji i Rumunii);
- 3% (2% LfL) niższe zużycie energii w porównaniu z 2024 rokiem;
- 2% (5% LfL) wyższe zużycie wody w porównaniu z 2024 rokiem;
- 18% mniej wytworzonych odpadów w 2025 roku w porównaniu z 2024 rokiem;
- 17% wygenerowanych odpadów zostało poddanych recyklingowi;
- 15% (11% LfL) niższa emisja CO₂ w porównaniu z 2024 rokiem;
- Emisje CO₂ (Zakres 1, 2 i 3 – najemcy): 46 048 tCO₂e;
- Emisje CO₂ (Zakres 1 i 2): 16 642 tCO₂e – o 16% więcej w porównaniu z 2024 rokiem;
- Emisje CO₂ (Zakres 3): 29 405 tCO₂e – o 26% mniej w porównaniu z 2024 rokiem;
- Kobiety stanowią 57% pracowników oraz współpracowników/konsultantów oraz 48% kadry menedżerskiej i dyrektorów;
- 11% pracowników ma mniej niż 30 lat;
- 68% pracowników jest w wieku 30–50 lat;
- 21% pracowników ma ponad 50 lat;
- 11% pracowników jest związanych z Grupą od ponad 15 lat;
- Wskaźnik rotacji pracowników wyniósł 27% (o 3% mniej niż w 2024 roku), natomiast wskaźnik nowych pracowników zatrudnionych w ciągu roku wyniósł 25% (o 2% więcej niż w 2024 roku);
- Średni staż pracy w GTC wynosi 5,3 roku;
- W 2025 roku łączne wydatki Grupy na wsparcie organizacji charytatywnych wyniosły 399 tys. EUR (wobec 369 tys. EUR rok wcześniej);
- Ponad 190 organizacji pozarządowych, instytucji i fundacji otrzymało wsparcie od Grupy.

WYNIKI ŚRODOWISKOWE

Podejście

- Wyliczenia dotyczące środowiska oparte są na wytycznych Global Reporting Initiative (GRI) oraz EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines (EPRA sPBR) w zakresie metody kalkulacji oraz prezentacji wskaźnika.
- Przedstawione wyniki dotyczą całego portfela GTC; prezentowane są w podziale na typ nieruchomości i rynki.
- Obliczenia emisji gazów cieplarnianych (GHG) zostały wykonane zgodnie z międzynarodowym standardem GHG Protocol Corporate Accounting and Reporting Standard.

Metodologia dotyczące wyliczeń wskaźników środowiskowych

- Przedstawione dane nie obejmują części mieszkaniowej portfela zlokalizowanej w Niemczech. Wyłączenie to wynika z ograniczonej dostępności danych pomiarowych. W związku z tym portfel mieszkaniowy został wyłączony z zakresu raportowania dla wskaźników dotyczących efektywności środowiskowej. Spółka nadal analizuje możliwości usprawnienia procesów gromadzenia danych oraz rozszerzenia zakresu raportowania w kolejnych okresach sprawozdawczych, w miarę uzyskiwania wiarygodnych i możliwych do zweryfikowania danych.
- Projekty w trakcie budowy nie są uwzględniane w obliczeniach.
- Projekty nabyte w dniu 31.12.2025 r. (portfel mieszkaniowy) nie są uwzględniane w obliczeniach.
- Dane obejmują zużycie mediów przez najemców.
- Poniżej przedstawiono wyniki dla całego portfela GTC, z podziałem na budynki biurowe, nieruchomości handlowe i rynki. Ponadto zużycie energii prezentowane jest dla siedzib (biur) Grupy w poszczególnych krajach i zostało wliczone w portfel biurowy Grupy.
- Wartości dotyczące energii, wody i odpadów są kalkulowane na podstawie rzeczywistego zużycia. Obejmują wyłącznie okres, w którym dane aktywa były własnością GTC, a rachunki za media i odczyty liczników były bezpośrednio monitorowane przez nasz zespół. Dane obejmują zużycie mediów przez najemców.
- Wskaźniki intensywności dla energii, emisji gazów cieplarnianych i wody zostały obliczone według wzoru: całkowite zużycie w skali roku (licznik) podzielone przez wielkość powierzchni najmu brutto (GLA) wyrażoną w m kw. (mianownik).
- Zużycie w ujęciu „like-for-like” obejmuje porównanie pomiędzy tymi samymi aktywami w 2024 i 2025 r. W obliczeniach zostały uwzględnione budynki, które należały do GTC w 2025 i 2024 r. W przypadkach, gdy budynek zaczął funkcjonować w czasie trwania roku, dodano stosowny komentarz pod tabelą i pokazano w ujęciu rok do roku.
- Emisje GHG zostały obliczone dla następujących gazów: CO₂, SO₂ i N₂O i przedstawione jako ekwiwalent dwutlenku węgla (CO₂e). Przy obliczeniach GHG korzystaliśmy ze wskaźników emisji lub danych Krajowego Ośrodka Bilansowania i Zarządzania Emisjami oraz krajowych regulacji, jak również lokalnych wskaźników podanych przez naszych dostawców dla rynków zagranicznych.

Wyniki

Tabela: Certyfikowane budynki komercyjne Grupy GTC w podziale na uzyskane certyfikaty: liczba i procentowy udział w wielkości portfela (stan na dzień 31 grudnia 2025 r.)

[Wskaźnik własny] [Cert-Tot]

Type of certificate	Liczba certyfikowanych budynków				Procentowy udział certyfikowanych budynków w wartości portfela			
	Biurowce	Centra handlowe	Łącznie 2025 r.	Łącznie 2024 r.	Biurowce	Centra handlowe	Łącznie 2025 r.	Łącznie 2024 r.
LEED Platinum	-	-	-	1	0%	0%	0%	1%
LEED Gold	15	3	18	17	32%	23%	55%	56%
BREEAM IN USE Excellent	15	1	16	17	22%	11%	32%	32%
BREEAM Very Good	1	-	1	1	1%	0%	1%	1%
BREEAM IN USE Very Good	1	1	2	1	2%	1%	3%	1%
Inne – DGNB Gold	4	1	5	2	3%	5%	8%	2%
W procesie certyfikacji	1	-	1	2	1%	0%	1%	5%
Bez certyfikatu	1	-	1	4	0%	0%	0%	2%
RAZEM	38	6	44	45	61%	39%	100%	100%
PORTFEL CERTYFIKOWANY	36	6	42	39	60%	39%	99%	93%

Tabela: Procentowy udział certyfikowanych komercyjnych budynków w wartości portfela r/r

	2025			2024		
	Biurowce	Centra handlowe	Łącznie	Biurowce	Centra handlowe	Łącznie
LEED Platinum	0%	0%	0%	1%	-	1%
LEED Gold	32%	23%	55%	35%	21%	56%
BREEAM Outstanding	22%	11%	32%	21%	11%	32%
BREEAM in use Excellent	1%	0%	1%	1%	-	1%
BREEAM Very Good	2%	1%	3%	1%	-	1%
BREEAM in use Very Good	3%	5%	8%	2%	-	2%
Inne certyfikaty – DGNB	1%	0%	1%	1%	4%	5%
Bez certyfikatu	0%	0%	0%	2%	-	2%
RAZEM	61%	39%	100%	64%	36%	100%
PORTFEL CERTYFIKOWANY	60%	39%	99%	61%	32%	93%

Energia

Tabela: Całkowite zużycie energii oraz intensywność zużycia energii w Grupie GTC w 2025 r.

[GRI 302-1] [GRI 302-3] [Elec-Abs] [DH&C-Abs] [Fuels-Abs] [Energy-Int]

Dotyczy	Jednostka miary	Portfel nieruchomości Grupy GTC			Siedziby Grupy GTC
		Biurowce	Centra handlowe	Łącznie	
Polska	MWh	35 262	33 905	69 167	240
Energia elektryczna łącznie (ze źródeł odnawialnych i nieodnawialnych)	MWh	22 046	29 173	51 219	86
w tym energia elektryczna ze źródeł odnawialnych	MWh	15 071	10 059	25 130	89
odsetek energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych	%	68%	34%	49%	100%
Centralne ogrzewanie lub chłodzenie	MWh	13 212	4 732	17 944	154
odsetek centralnego ogrzewania lub chłodzenia ze źródeł odnawialnych	%	0	0	0	0%
Paliwa	MWh	4		4	0
odsetek paliw ze źródeł odnawialnych	%	0	0	0	0
Intensywność zużycia energii	kWh/ m ² GLA/rok	177	300	222	164
Liczba budynków ujętych w kalkulacji	Liczba	16	2	18	Siedziba – część portfela Grup
Bułgaria	MWh	8 587	12 175	20 762	50
Energia elektryczna łącznie (ze źródeł odnawialnych i nieodnawialnych)	MWh	5 509	10 107	15 616	23
w tym energia elektryczna ze źródeł odnawialnych	MWh	5 509	10 107	15 616	23
odsetek energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych	%	100%	100%	100%	100%
Centralne ogrzewanie lub chłodzenie	MWh	3 078	2 068	5 146	26
odsetek centralnego ogrzewania lub chłodzenia ze źródeł odnawialnych	%	0	0	0	0

Paliwa	MWh	0	0		0
odsetek paliw ze źródeł odnawialnych	%	0	0	0	0
Intensywność zużycia energii	kWh/ m ² GLA/rok	165	533	277	108
Liczba budynków ujętych w kalkulacji	Liczba	4	1	5	Siedziba – część portfela Grup
Chorwacja	MWh	2 715	10 420	13 135	11
Energia elektryczna łącznie (ze źródeł odnawialnych i nieodnawialnych)	MWh	2 065	8 259	10 323	11
w tym energia elektryczna ze źródeł odnawialnych	MWh	-	-		11
odsetek energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych	%	0%	0%	0%	100%
Centralne ogrzewanie lub chłodzenie	MWh	650	2 161	2 811	0
odsetek centralnego ogrzewania lub chłodzenia ze źródeł odnawialnych	%	0	0	-	0
Paliwa	MWh	0	0	-	0
odsetek paliw ze źródeł odnawialnych	%	0	0	0	0
Intensywność zużycia energii	kWh/ m ² GLA/rok	393	377	380	33
Liczba budynków ujętych w kalkulacji	Liczba	1	1	2	Siedziba (dodana do całości)
Rumunia	MWh	14 162	-	14 162	73
Energia elektryczna łącznie (ze źródeł odnawialnych i nieodnawialnych)	MWh	4 970	0	4 970	26
w tym energia elektryczna ze źródeł odnawialnych	MWh	4 970	0	4 970	26
odsetek energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych	%	100%	-	100%	100%
Centralne ogrzewanie lub chłodzenie ze źródeł odnawialnych	MWh	9 192	0	9 192	47
w tym centralne ogrzewanie lub chłodzenie ze źródeł odnawialnych	MWh	9 192	0	9 192	47
odsetek centralnego ogrzewania lub chłodzenia ze źródeł odnawialnych	%	100%	0	100%	100%
Paliwa	MWh	0	0	0	0
odsetek paliw ze źródeł odnawialnych	%	0	0	0	0

Intensywność zużycia energii	kWh/ m ² GLA/rok	227	0	227	222
Liczba budynków ujętych w kalkulacji	Liczba	4	0	4	Siedziba – część portfela Grup
Serbia	MWh	-	14 170	14 170	27
Energia elektryczna łącznie (ze źródeł odnawialnych i nieodnawialnych)	MWh	0	12 045	12 045	17
w tym energia elektryczna ze źródeł odnawialnych	MWh	0	0	0	17
odsetek energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych	%	-	0%	0%	100%
Centralne ogrzewanie lub chłodzenie	MWh	0	0	0	
odsetek centralnego ogrzewania lub chłodzenia ze źródeł odnawialnych	%	0	0	0	0
Paliwa	MWh	0	2 125	2 125	10
odsetek paliw ze źródeł odnawialnych	%	0	0	0	0
Intensywność zużycia energii	kWh/ m ² GLA/rok	-	418	418	67
Liczba budynków ujętych w kalkulacji	Liczba	0	1	1	Siedziba – część portfela Grup
Węgry	MWh	42 252	2 283	44 535	85
Energia elektryczna łącznie (ze źródeł odnawialnych i nieodnawialnych)	MWh	29 193	1 744	30 937	30
w tym energia elektryczna ze źródeł odnawialnych	MWh	29 193	1 744	30 937	30
odsetek energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych	%	100%	100%	100%	-
Centralne ogrzewanie lub chłodzenie	MWh	10 455	0	10 455	55
Centralne ogrzewanie lub chłodzenie ze źródeł odnawialnych	MWh	0	0	0	0
odsetek centralnego ogrzewania lub chłodzenia ze źródeł odnawialnych	%	0%	-	0%	-

Paliwa	MWh	2 604	539	3 143	0
Paliwa ze źródeł odnawialnych	MWh	0	0	0	0
odsetek paliw ze źródeł odnawialnych	%	0%	0%	0%	-
Intensywność zużycia energii	kWh/ m² GLA/rok	225	348	229	65
Liczba budynków ujętych w kalkulacji	Liczba	12	1	13	Siedziba – część portfela Grup
CAŁKOWITE ZUŻYCIE ENERGII (ENERGIA ELEKTRYCZNA, CENTRALNE OGRZEWANIE LUB CHŁODZENIE, PALIWA)	MWh	102 978	72 953	175 931	486
INTENSYWNOŚĆ ZUŻYCIA ENERGII DLA WSZYSTKICH RYNKÓW	kWh/ m² GLA/year	202	358	247	115
ZUŻYCIE ENERGII ELEKTRYCZNEJ RAZEM DLA WSZYSTKICH RYNKÓW	MWh	63 782	61 328	125 110	194
ZUŻYCIE CENTRALNEGO OGRZEWANIA LUB CHŁODZENIA RAZEM DLA WSZYSTKICH RYNKÓW	MWh	36 588	8 961	45 549	282
ZUŻYCIE PALIWA RAZEM DLA WSZYSTKICH RYNKÓW	MWh	2 608	2 664	5 272	10
LICZBA BUDYNKÓW UŻYTYCH DO KALKULACJI	MWh	37	6	43	6

Objaśnienia do wyników za 2025 rok:

- Przedstawione dane nie obejmują części mieszkaniowej portfela zlokalizowanej w Niemczech. Wyłączenie to wynika z ograniczonej dostępności danych pomiarowych. W związku z tym portfel mieszkaniowy został wyłączony z zakresu raportowania wskaźników efektywności środowiskowej. Spółka nadal analizuje możliwości usprawnienia procesów gromadzenia danych oraz rozszerzenia zakresu raportowania w kolejnych okresach sprawozdawczych, w miarę uzyskiwania wiarygodnych i możliwych do zweryfikowania danych.
- Energia elektryczna wykorzystywana przez Grupę pochodzi ze źródeł odnawialnych, a jej pochodzenie jest potwierdzone Gwarancjami Pochodzenia lub zabezpieczone w ramach umów zakupu energii typu PPA.
- Nieruchomości będące w trakcie budowy nie zostały uwzględnione w obliczeniach.
- Dane dotyczące zużycia dla budynków komercyjnych na Węgrzech obejmują 8 miesięcy zużycia dla obiektu Váci 173–177 (sprzedanego w trakcie roku) oraz nie obejmują zużycia energii w budynku biurowym GTC Metro, który jest w całości wynajmowany jednemu najemcy. Najemca nie przekazał danych dotyczących zużycia przedstawionych w powyższej tabeli.
- Dane dotyczące zużycia w siedzibach Grupy zostały również uwzględnione w danych dla segmentu biurowego, ponieważ biura GTC znajdują się w należących do Grupy budynkach, z wyjątkiem siedziby w Chorwacji.
- Wskaźnik intensywności zużycia energii dla budynków nie obejmuje obiektów GTC Metro oraz Váci 173–177.

Tabela: Zużycie energii w ujęciu rok do roku oraz w ujęciu „like-for-like” w Grupie GTC (porównanie pomiędzy tymi samymi aktywami 2024 r. i 2025 r.)

[Elec-Lfl] [DH&C-Lfl] [Fuels-Lfl]

Dotyczy	Jednostka miary	Portfel nieruchomości Grupy GTC			Siedziby Grupy GTC	Like-for-like		
		Biurowce	Centra handlowe	Łącznie		Portfel nieruchomości Grupy GTC		
						Biurowce	Centra handlowe	Łącznie
Polska								
Energia elektryczna w 2024 r.	MWh	21 379	30 281	51 661	89	21 379	30 281	51 661
Energia elektryczna w 2025 r.		22 046	29 173	51 219	86	22 046	29 173	51 219
Procentowa zmiana zużycia energii elektrycznej rok do roku	%	3%	-4%	-1%	-3%	3%	-4%	-1%
Centralne ogrzewanie lub chłodzenie w 2024 r.	MWh	12 307	4 413	16 720	141	12 307	4 413	16 720
Centralne ogrzewanie lub chłodzenie w 2025 r.	MWh	13 212	4 732	17 944	154	13 212	4 732	17 944
Procentowa zmiana zużycia centralnego ogrzewania lub chłodzenia rok do roku	%	7%	7%	7%	10%	7%	7%	7%
Paliwa w 2024 r.	MWh	0	0	0	0	0	0	0
Paliwa w 2025 r.	MWh	4	0	4	0	4	0	4
Procentowa zmiana zużycia paliw rok do roku	%	0	0	0	0	0	0%	0%
Bułgaria								
Energia elektryczna w 2024 r.	MWh	5 571	10 401	15 972	23	5 571	10 401	15 972
Energia elektryczna w 2025 r.	MWh	5 509	10 107	15 616	23	5 509	10 107	15 616
Procentowa zmiana zużycia energii elektrycznej rok do roku	%	-1%	-3%	-2%	-1%	-1%	-3%	-2%
Centralne ogrzewanie lub chłodzenie w 2024 r.	MWh	2 491	2 258	4 749	44	2 491	2 258	4 749
Centralne ogrzewanie lub chłodzenie w 2025 r.	MWh	3 078	2 068	5 146	26	3 078	2 068	5 146
Procentowa zmiana zużycia centralnego ogrzewania lub chłodzenia rok do roku	%	24%	-8%	8%	-40%	24%	-8%	8%
Paliwa w 2024 r.	MWh	0	0	0	0	0	0	0
Paliwa w 2025 r.	MWh	0	0	0	0	0	0	0
Procentowa zmiana zużycia paliw rok do roku	%	0	0	0	0	0	0	0

Chorwacja								
Energia elektryczna w 2024 r.	MWh	3 403	8 957	12 359	9.62	2 318	8 957	11 274
Energia elektryczna w 2025 r.	MWh	2 065	8 259	10 323	11	2 065	8 259	10 323
Procentowa zmiana zużycia energii elektrycznej rok do roku	%	-39%	-8%	-16%	-11%	-11%	-8%	-8%
Centralne ogrzewanie lub chłodzenie w 2024 r.	MWh	542	1 620	2 161	0	542	1 620	2 161
Centralne ogrzewanie lub chłodzenie w 2025 r.	MWh	650	2 161	2 811	0	650	2 161	2811
Procentowa zmiana zużycia centralnego ogrzewania lub chłodzenia rok do roku	%	20%	33%	30%	0%	20%	33%	30%
Paliwa w 2024 r.	MWh	0	1	1	0	0	1	1
Paliwa w 2025 r.	MWh	0	0	-	0	0	-	-
Procentowa zmiana zużycia paliw rok do roku	%	0%	-100%	-100%	0%	-	-100%	-100%
Rumunia								
Energia elektryczna w 2024 r.	MWh	4 762	0	4 762	35	4 762	0	4 762
Energia elektryczna w 2025 r.	MWh	4 970	0	4 970	26	4 970	0	4 970
Procentowa zmiana zużycia energii elektrycznej rok do roku	%	4%	-	4%	-25%	4%	-	4%
Centralne ogrzewanie lub chłodzenie w 2024 r.	MWh	8 682	0	8 682	41	8 682	0	8 682
Centralne ogrzewanie lub chłodzenie w 2025 r.	MWh	9 192	0	9 192	47	9 192	0	9 192
Procentowa zmiana zużycia centralnego ogrzewania lub chłodzenia rok do roku	%	6%	-	6%	15%	6%	-	6%
Paliwa w 2024 r.	MWh	29	0	29	0	29	0	29
Paliwa w 2025 r.	MWh	0	0	0	0	-	0	-
Procentowa zmiana zużycia paliw rok do roku	%	-100%	-	-100%	-	-100%	-	-100%

Serbia								
Energia elektryczna w 2024 r.	MWh	2 035	12 716	14 751	17	0	12 716	12 716
Energia elektryczna w 2025 r.	MWh	-	12 045	12 045	17	0	12 045	12 045
Procentowa zmiana zużycia energii elektrycznej rok do roku	%	-100%	-5%	-18%	0%	-	-5%	-5%
Centralne ogrzewanie lub chłodzenie w 2024 r.	MWh	0	0	0	0	0	0	0
Centralne ogrzewanie lub chłodzenie w 2025 r.	MWh	0	0	0	0	0	0	0
Procentowa zmiana zużycia centralnego ogrzewania lub chłodzenia rok do roku	%	0%	0%	-	0%	-	0%	0%
Paliwa w 2024 r.	MWh	434	2 285	2 719	11	0	2 285	2 285
Paliwa w 2025 r.	MWh	-	2 125	2 125	10	0	2 125	2 125
Procentowa zmiana zużycia paliw rok do roku	%	-100%	-7%	-22%	-9%	-	-7%	-22%
Węgry								
Energia elektryczna w 2024 r.	MWh	28 839	2 021	30 860	24	28 839	1 999	30 838
Energia elektryczna w 2025 r.	MWh	29 193	1 744	30 937	30	28 543	1 722	30 265
Procentowa zmiana zużycia energii elektrycznej rok do roku	%	1%	-14%	0%	25%	-1%	-14%	-2%
Centralne ogrzewanie lub chłodzenie w 2024 r.	MWh	11 077	-	11 077	53	11 077		11 077
Centralne ogrzewanie lub chłodzenie w 2025 r.	MWh	10 455	-	10 455	55	10 455		10 455
Procentowa zmiana zużycia centralnego ogrzewania lub chłodzenia rok do roku	%	-6%	0%	-6%	4%	-0		-6%
Paliwa w 2024 r.	MWh	3 543	660	4 202	0	3 543	502	4 044
Paliwa w 2025 r.	MWh	2 604	539	3 143	0	1 534	381	1 915
Procentowa zmiana zużycia paliw rok do roku	%	-27%	-18%	-25%	0%	-57%	-24%	-53%

ENERGIA ELEKTRYCZNA W 2024 R. RAZEM DLA WSZYSTKICH RYNKÓW	MWh	65 989	64 376	130 365	198	62 869	64 354	127 223
ENERGIA ELEKTRYCZNA W 2025 R. RAZEM DLA WSZYSTKICH RYNKÓW	MWh	63 782	61 328	125 110	194	63 132	61 306	124 438
CENTRALNE OGRZEWANIE LUB CHŁODZENIE W 2024 R. RAZEM DLA WSZYSTKICH RYNKÓW	MWh	35 099	8 291	43 390	278	35 099	8 291	43 390
CENTRALNE OGRZEWANIE LUB CHŁODZENIE W 2025 R. RAZEM DLA WSZYSTKICH RYNKÓW	MWh	36 588	8 961	45 549	282	36 588	8 961	45 549
PALIWA W 2024 R. RAZEM DLA WSZYSTKICH RYNKÓW	MWh	4 006	2 946	6 951	11	3 572	2 788	6 359
PALIWA W 2025 R. RAZEM DLA WSZYSTKICH RYNKÓW	MWh	2 608	2 664	5 272	10	1 538	2 506	4 044
ENERGIA W ROKU 2024 RAZEM DLA WSZYSTKICH RYNKÓW	MWh	105 094	75 613	180 707	487	101 540	75 433	176 973
ENERGIA W ROKU 2025 RAZEM DLA WSZYSTKICH RYNKÓW	MWh	102 978	72 953	175 931	486	101 258	72 773	174 031
PROCENTOWA ZMIANA ZUŻYCIA ENERGII ELEKTRYCZNEJ ROK DO ROKU DLA WSZYSTKICH RYNKÓW	%	-3%	-5%	-4%	-2%	0%	-5%	-2%
PROCENTOWA ZMIANA ZUŻYCIA CENTRALNEGO OGRZEWANIA LUB CHŁODZENIA ROK DO ROKU DLA WSZYSTKICH RYNKÓW	%	4%	8%	5%	2%	4%	8%	5%
PROCENTOWA ZMIANA ZUŻYCIA PALIW ROK DO ROKU DLA WSZYSTKICH RYNKÓW	%	-35%	-10%	-24%	-9%	-57%	-10%	-36%
PROCENTOWA ZMIANA ZUŻYCIA ENERGII ROK DO ROKU DLA WSZYSTKICH RYNKÓW	%	-2%	-4%	-3%	0%	0%	-4%	-2%
LICZBA BUDYNKÓW UJĘTYCH W KALKULACJI	Numer	39	7	46	6	36	6	42

Objaśnienia do wyników za 2025 rok:

- Przedstawione dane nie obejmują części mieszkaniowej portfela zlokalizowanej w Niemczech. Wyłączenie to wynika z ograniczonej dostępności danych pomiarowych. W związku z tym portfel mieszkaniowy został wyłączony z zakresu raportowania wskaźników efektywności środowiskowej. Spółka nadal analizuje możliwości usprawnienia procesów gromadzenia danych oraz rozszerzenia zakresu raportowania w kolejnych okresach sprawozdawczych, w miarę uzyskiwania wiarygodnych i możliwych do zweryfikowania danych.
- Energia elektryczna wykorzystywana przez Grupę pochodzi ze źródeł odnawialnych, a jej pochodzenie jest potwierdzone Gwarancjami Pochodzenia lub zabezpieczone w ramach umów zakupu energii typu PPA.
- Nieruchomości będące w trakcie budowy nie zostały uwzględnione w obliczeniach.
- Dane dotyczące zużycia dla budynków komercyjnych na Węgrzech obejmują 8 miesięcy zużycia dla obiektu Váci 173–177 (sprzedanego w trakcie roku) oraz nie obejmują zużycia energii w budynku biurowym GTC Metro, który jest w całości wynajmowany jednemu najemcy. Najemca nie przekazał danych dotyczących zużycia przedstawionych w powyższej tabeli.
- Dane dotyczące zużycia w siedzibach Grupy zostały również uwzględnione w danych dla segmentu biurowego, ponieważ biura GTC znajdują się w należących do Grupy budynkach, z wyjątkiem siedziby w Chorwacji.
- Wskaźnik intensywności zużycia energii dla budynków nie obejmuje obiektów GTC Metro oraz Váci 173–177.

Założenia przyjęte do obliczeń wskaźników like-for-like (LfL):

- Chorwacja – z danych dotyczących zużycia za 2024 rok wyłączono budynek Matrix C.
- Serbia – z danych dotyczących zużycia za 2024 rok wyłączono budynek GTC X.
- Węgry – z danych dotyczących zużycia za 2024 rok wyłączono budynki Lánchíd 19 oraz Váci 173–177, natomiast z danych za 2025 rok wyłączono budynek Váci 173–177.
- Dane dla Węgier nie obejmują zużycia energii w budynku GTC Metro.
- Budynek Lánchíd 19 został sprzedany w 2024 roku, budynki Matrix C i GTC X zostały sprzedane pod koniec 2024 roku, natomiast budynek Váci 173–177 został sprzedany w 2025 roku.

Emisje

Tabela: Całkowite emisje gazów cieplarnianych (zakres 1 i 2 oraz częściowo 3) oraz intensywność emisji w Grupie GTC w 2025 r.

[GRI 305 1] [GRI 305-2] [GRI 305-3] [GRI 305-4] [GHG-Dir-Abs] [GHG-Indir-Abs] [GHG-Int] [EU / TCFD]

		Portfel nieruchomości Grupy GTC		
Dotyczy	Jednostka miary	Biurowce	Centra handlowe	Łącznie
Polskad				
Zakres 1, 2, 3	tCO₂e	9 349	11 962	21 311
Zakres 1	tCO ₂ e	615	34	649
Zakres 2	tCO ₂ e	1 295	802	2 097
Zakres 3 (sami najemcy)	tCO ₂ e	7 439	11 125	18 565
Intensywność emisji	kgCO ₂ e/m ² GLA/rok	47	106	68
Liczba budynków ujętych w kalkulacji	Liczba	16	2	18
Bulgaria				
Zakres 1, 2, 3	tCO₂e	983	648	1 631
Zakres 1	tCO ₂ e	367	209	576
Zakres 2	tCO ₂ e	0	25	25
Zakres 3 (sami najemcy)	tCO ₂ e	616	414	1 030
Intensywność emisji	kgCO ₂ e/m ² GLA/rok	19	28	22
Liczba budynków ujętych w kalkulacji	Liczba	4	1	5
Choracja				
Zakres 1, 2, 3	tCO₂e	356	1 561	1 916
Zakres 1	tCO ₂ e	0	0	0
Zakres 2	tCO ₂ e	321	739	1 060
Zakres 3 (sami najemcy)	tCO ₂ e	34	822	856
Intensywność emisji	kgCO ₂ e/m ² GLA/rok	51	56	55
Liczba budynków ujętych w kalkulacji	Liczba	1	1	2

Rumunia				
Zakres 1, 2, 3	tCO₂e	395	0	395
Zakres 1	tCO ₂ e	7	0	7
Zakres 2	tCO ₂ e	0	0	0
Zakres 3 (sami najemcy)	tCO ₂ e	388	0	388
Intensywność emisji	kgCO ₂ e/m ² GLA/rok	6	0	6
Liczba budynków ujętych w kalkulacji	Liczba	4	0	4
Serbia				
Zakres 1, 2, 3	tCO₂e	0	16 427	16 427
Zakres 1	tCO ₂ e	0	468	468
Zakres 2	tCO ₂ e	0	10 373	10 373
Zakres 3 (sami najemcy)	tCO ₂ e	0	5 586	5 586
Intensywność emisji	kgCO ₂ e/m ² GLA/rok	-	484	484
Liczba budynków ujętych w kalkulacji	Liczba	0	1	1
Węgry				
Zakres 1, 2, 3	tCO₂e	4 258	109	4 367
Zakres 1	tCO ₂ e	277	25	302
Zakres 2	tCO ₂ e	1 085	0	1 085
Zakres 3 (sami najemcy)	tCO ₂ e	2 896	84	2 980
Intensywność emisji	kgCO ₂ e/m ² GLA/rok	22	17	23
Liczba budynków ujętych w kalkulacji	Liczba	12	1	14
EMISJE (ZAKRES 1) RAZEM	tCO ₂ e	1 266	736	2 001
EMISJE (ZAKRES 2) RAZEM	tCO ₂ e	2 702	11 939	14 641
EMISJE (ZAKRES 3 – tylko najemcy) RAZEM	tCO ₂ e	11 374	18 031	29 405
EMISJE (ZAKRES 1,2 i 3) RAZEM	tCO ₂ e	15 341	30 706	46 048

LICZBA BUDYNKÓW UJĘTYCH W KALKULACJI	Liczba	37	6	43
INTENSYWNOŚĆ EMISJI DLA WSZYSTKICH RYNKÓW	kgCO ₂ e/m ² /rok	30	150	65

Objaśnienia do wyników za 2025 rok:

- Przedstawione dane nie obejmują części mieszkaniowej portfela zlokalizowanej w Niemczech. Wyłączenie to wynika z ograniczonej dostępności danych pomiarowych. W związku z tym portfel mieszkaniowy został wyłączony z zakresu raportowania wskaźników efektywności środowiskowej. Spółka nadal analizuje możliwości usprawnienia procesów gromadzenia danych oraz rozszerzenia zakresu raportowania w kolejnych okresach sprawozdawczych, w miarę uzyskiwania wiarygodnych i możliwych do zweryfikowania danych.
- Energia elektryczna wykorzystywana przez Grupę pochodzi ze źródeł odnawialnych, a jej pochodzenie jest potwierdzone Gwarancjami Pochodzenia lub zabezpieczone w ramach umów zakupu energii typu PPA.
- Nieruchomości będące w trakcie budowy nie zostały uwzględnione w obliczeniach.
- Dane dotyczące emisji dla budynków komercyjnych na Węgrzech obejmują 8 miesięcy dla obiektu Váci 173–177 (sprzedanego w trakcie roku) oraz nie obejmują emisji w budynku biurowym GTC Metro, który jest w całości wynajmowany jednemu najemcy. Najemca nie przekazał danych dotyczących emisji przedstawionych w powyższej tabeli.
- Wskaźnik intensywności emisji dla budynków nie obejmuje obiektów GTC Metro oraz Váci 173–177.

Tabela: Całkowite emisje gazów cieplarnianych w ujęciu rok do roku oraz w ujęciu „like-for-like” w Grupie GTC (porównanie pomiędzy tymi samymi aktywami 2024 r. i 2025 r.)

					Like-for-like		
		Portfel nieruchomości Grupy GTC			Portfel nieruchomości Grupy GTC		
	Jednostka miary	Biurowce	Centra handlowe	Łącznie	Biurowce	Centra handlowe	Łącznie
Polska							
Emisja w roku 2024 (zakres 1, 2, 3 – tylko najemcy)	tCO ₂ e	8,287	10,515	18,803	8,287	10,515	18,803
Emisja w roku 2025 (zakres 1, 2, 3 – tylko najemcy)	tCO ₂ e	9,349	11,962	21,311	9,349	11,962	21,311
% zmiana rok na rok	%	13%	14%	13%	13%	14%	13%
Bułgaria							
Emisja w roku 2024 (zakres 1, 2, 3 – tylko najemcy)	tCO ₂ e	2,259	9,317	11,576	2,259	9,317	11,576
Emisja w roku 2025 (zakres 1, 2, 3 – tylko najemcy)	tCO ₂ e	983	648	1,631	983	648	1,631
% zmiana rok na rok	%	-56%	-93%	-86%	-56%	-93%	-86%
Chorwacja							
Emisja w roku 2024 (zakres 1, 2, 3 – tylko najemcy)	tCO ₂ e	191	460	651	191	460	651
Emisja w roku 2025 (zakres 1, 2, 3 – tylko najemcy)	tCO ₂ e	356	1,561	1,916	356	1,561	1,916
% zmiana rok na rok	%	86%	240%	195%	86%	240%	195%
Rumunia							
Emisja w roku 2024 (zakres 1, 2, 3 – tylko najemcy)	tCO ₂ e	414	0	414	414	0	414
Emisja w roku 2025 (zakres 1, 2, 3 – tylko najemcy)	tCO ₂ e	395	0	395	395	0	395
% zmiana rok na rok	%	-5%	0%	-5%	-5%	0	-5%

Serbia							
Emisja w roku 2024 (zakres 1, 2, 3 – tylko najemcy)	tCO ₂ e	3,017	15,378	18,395	0	15,378	15,378
Emisja w roku 2025 (zakres 1, 2, 3 – tylko najemcy)	tCO ₂ e	0	16,427	16,427	0	16,427	16,427
% zmiana rok na rok	%	-100%	7%	-11%	-	7%	-11%
Węgry							
Emisja w roku 2024 (zakres 1, 2, 3 – tylko najemcy)	tCO ₂ e	4,356	133	4,489	3,616	101	4,457
Emisja w roku 2025 (zakres 1, 2, 3 – tylko najemcy)	tCO ₂ e	4,258	109	4,367	4,042	77	4,119
% zmiana rok na rok	%	-2%	-18%	-3%	12%	-24%	-8%
RAZEM							
EMISJA W ROKU 2023 (ZAKRES 1, 2, 3 – TYLKO NAJEMCY)	tCO ₂ e	18,525	35,803	54,328	14,768	35,771	51,279
EMISJA W ROKU 2024 (ZAKRES 1, 2, 3 – TYLKO NAJEMCY)	tCO ₂ e	15,341	30,706	46,048	15,125	30,674	45,800
% ZMIANA ROK DO ROKU	%	-17%	-14%	-15%	2%	-14%	-11%
LICZBA BUDYNKÓW OBIĘTYCH KALKULACJĄ W ROKU	liczba	39	7	46	36	6	42

Objaśnienia do wyników za 2025 rok:

- Przedstawione dane nie obejmują części mieszkaniowej portfela zlokalizowanej w Niemczech. Wyłączenie to wynika z ograniczonej dostępności danych pomiarowych. W związku z tym portfel mieszkaniowy został wyłączony z zakresu raportowania wskaźników efektywności środowiskowej. Spółka nadal analizuje możliwości usprawnienia procesów gromadzenia danych oraz rozszerzenia zakresu raportowania w kolejnych okresach sprawozdawczych, w miarę uzyskiwania wiarygodnych i możliwych do zweryfikowania danych.
- Energia elektryczna wykorzystywana przez Grupę pochodzi ze źródeł odnawialnych, a jej pochodzenie jest potwierdzone Gwarancjami Pochodzenia lub zabezpieczone w ramach umów zakupu energii typu PPA.
- Nieruchomości będące w trakcie budowy nie zostały uwzględnione w obliczeniach.
- Dane dotyczące emisji dla budynków komercyjnych na Węgrzech obejmują 8 miesięcy dla obiektu Váci 173–177 (sprzedanego w trakcie roku) oraz nie obejmują emisji w budynku biurowym GTC Metro, który jest w całości wynajmowany jednemu najemcy. Najemca nie przekazał danych dotyczących emisji przedstawionych w powyższej tabeli.

- Wskaźnik intensywności emisji dla budynków nie obejmuje obiektów GTC Metro oraz Váci 173–177.

Założenia przyjęte do obliczeń wskaźników like-for-like (LfL):

- Chorwacja – z danych dotyczących emisji za 2024 rok wyłączono budynek Matrix C.
- Serbia – z danych dotyczących emisji za 2024 rok wyłączono budynek GTC X.
- Węgry – z danych dotyczących emisji za 2024 rok wyłączono budynki Lánchíd 19 oraz Váci 173–177, natomiast z danych za 2025 rok wyłączono budynek Váci 173–177.
- Dane dla Węgier nie obejmują emisji związanych z budynkiem GTC Metro.
- Budynek Lánchíd 19 został sprzedany w 2024 roku, budynki Matrix C i GTC X zostały sprzedane pod koniec 2024 roku, natomiast budynek Váci 173–177 został sprzedany w 2025 roku.

Metodyka dla roku 2025:

Polska

Emisja dla agregatów chłodniczych: nasze zużycie w kg x wskaźnik emisji (1,430 lub 2,088) = emisja gazów cieplarnianych w tCO₂e

Dla czynników chłodniczych zastosowano następujące współczynniki emisji:

R134a – 1,430 tCO₂e/kg

R410a – 2,088 tCO₂e/kg

Paliwo: nasze zużycie w kWh x 0,717 / 1000 = emisja gazów cieplarnianych w tCO₂e

Energia elektryczna z odnawialnych źródeł: 0

Energia elektryczna: nasze zużycie w kWh x współczynnik lokalny (0,553 – Poznań, Wrocław; Warszawa, Katowice, Kraków, Łódź) / 1000 = emisja gazów cieplarnianych w tCO₂e

Ciepło z sieci ciepłowniczej: nasze zużycie w kWh x współczynnik lokalny (0,294548 - Poznań, 0,320146 - Warszawa, 0,2809332 - Wrocław, 0,385498 - Katowice, 0,433244 - Kraków, 0,2809332 - Częstochowa, 0,3907419 - Łódź) / 1000 = emisja gazów cieplarnianych w tCO₂e

Do obliczeń wykorzystano wskaźniki emisji dla źródeł energii oficjalnie obowiązujących w Bułgarii, które są wymienione w rozporządzeniu nr E-ПД-04-2 z dnia 22.01.2016 r. (Na mocy ustawy o efektywności energetycznej):

Energia elektryczna z odnawialnych źródeł: 0

Energia elektryczna – 0,819 tCO₂e/MWh

Ciepło z sieci ciepłowniczej – 0,290 tCO₂e/MWh

Diesel – 0,267 tCO₂e / MWh

Dla czynników chłodniczych zastosowano następujące współczynniki emisji:

R134a – 1,430 tCO₂e/kg

R410a – 2,088 tCO₂e/kg

R407c – 1,774 tCO₂e/kg

Emisje gazów cieplarnianych obliczono na podstawie godzin pracy obu generatorów diesla w budynku, pomnożonych przez wskazania referencyjne z badań laboratoryjnych wykonanych w okresie rozruchu. Oprócz CO₂, SO₂ i N₂O zostały przekształcone w ekwiwalencie CO₂.

Chorwacja

Dostawca energii elektrycznej; dostawca energii ciepłowniczej HEP– przelicznik 0,131 kg CO₂/kWh.

Nadal oczekujemy na ostateczne potwierdzenie udziału energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych zakupionej od naszego dostawcy. Dostawca jest zobowiązany przekazać tę informację do 31 lipca. Do tego czasu przyjęliśmy ostrożne założenie, że 100% zakupionej energii elektrycznej pochodzi ze źródeł nieodnawialnych.

Rumunia

Energia elektryczna z odnawialnych źródeł: 0

Gaz: nasze zużycie w kWh x 0,671 / 1000 = emisja gazów cieplarnianych w tCO₂e

Disel: nasze zużycie w kWh x 2,7 / 1000 = g emisja gazów cieplarnianych w tCO₂e

Serbia

Energia elektryczna: nasze zużycie w kWh x 2,5 = energia pierwotna x 0,53 = emisja gazów cieplarnianych w tCO₂e

Bojlery gazowe: nasze zużycie w kWh x 1,1 = energia pierwotna x 0,2 = emisja gazów cieplarnianych w tCO₂e

Węgry

Energia elektryczna z odnawialnych źródeł: 0

Energia elektryczna: nasze zużycie w kWh x 0,286/ 1000 = emisja gazów cieplarnianych w tCO₂e

Ciepłownictwo: nasze zużycie w kWh x 0,357 / 1000 = emisja gazów cieplarnianych w tCO₂e

Paliwo: nasze zużycie w kWh x 0,202 / 1000 = emisja gazów cieplarnianych w tCO₂e

WODA

Tabela: Całkowite zużycie wody oraz intensywność zużycia wody w Grupie GTC w 2025 r.

[GRI 303-5] [Water-Abs] [Water-Int]

		Portfel nieruchomości Grupy GTC		
Dotyczy	Jednostka miary	Biurowce	Centra handlowe	Łącznie
Polska				
Zużycie wody	m ³	50 417	74 557	124 974
Intensywność zużycia wody	m ³ /m ² GLA/rok	0,25	0,66	0,40
Liczba budynków ujętych w kalkulacji	liczba	16	2	18
Bułgaria				
Zużycie wody	m ³	23 040	32 358	55 398
Intensywność zużycia wody	m ³ /m ² GLA/rok	0,44	1,42	0,74
Liczba budynków ujętych w kalkulacji	liczba	4	1	5
Chorwacja				
Zużycie wody	m ³	2 681	38 306	40 987
Intensywność zużycia wody	m ³ /m ² GLA/rok	0,39	1,39	1,19
Liczba budynków ujętych w kalkulacji	liczba	1	1	2
Rumunia				
Zużycie wody	m ³	17 601	0	17 601
Intensywność zużycia wody	m ³ /m ² GLA/rok	0,28	0,00	0,28
Liczba budynków ujętych w kalkulacji	liczba	4	0	4
Serbia				
Zużycie wody	m ³	0	35 819	35 819
Intensywność zużycia wody	m ³ /m ² GLA/rok	-	1,06	1,06
Liczba budynków ujętych w kalkulacji	liczba	0	1	1

Węgry				
Zużycie wody	m ³	77 701	6 403	84 104
Intensywność zużycia wody	m ³ /m ² GLA/rok	0,43	0,98	0,45
Liczba budynków ujętych w kalkulacji	liczba	11	1	12
RAZEM				
ZUŻYCIE WODY	m³	171 440	187 443	358 883
INTENSYWNOŚĆ ZUŻYCIA WODY	m³/m²GLA/rok	0,34	0,92	0,51
LICZBA BUDYNKÓW UJĘTYCH W KALKULACJI	liczba	36	6	42

Objaśnienia do wyników za 2025 rok:

- Przedstawione dane nie obejmują części mieszkaniowej portfela zlokalizowanej w Niemczech. Wyłączenie to wynika z ograniczonej dostępności danych pomiarowych. W związku z tym portfel mieszkaniowy został wyłączony z zakresu raportowania wskaźników efektywności środowiskowej. Spółka nadal analizuje możliwości usprawnienia procesów gromadzenia danych oraz rozszerzenia zakresu raportowania w kolejnych okresach sprawozdawczych, w miarę uzyskiwania wiarygodnych i możliwych do zweryfikowania danych.
- Nieruchomości będące w trakcie budowy nie zostały uwzględnione w obliczeniach.
- Dane dotyczące Węgier nie obejmują zużycia wody za lata 2024 i 2025 dla budynku GTC Metro, który jest w całości wynajmowany jednemu najemcy. Najemca nie przekazał nam danych dotyczących zużycia wody dla tego obiektu.
- Dane dotyczące Węgier nie obejmują budynku Váci 175–177 – obiekt został sprzedany w 2025 roku, w związku z czym wystąpiły trudności w pozyskaniu wszystkich wymaganych danych w sposób kompletny i prawidłowy.
- Chorwacja: Dodatkowo zużyła 442 890 m³ wody w 2024 r. Są to wody gruntowe wykorzystywane przez pompy ciepła zainstalowane w budynkach Matrix do ogrzewania i chłodzenia. Ta sama ilość wody jest zwracana do wód podziemnych.

Tabela: Zużycie wody w ujęciu „like-for-like” w Grupie GTC (porównanie pomiędzy tymi samymi aktywami w 2025 r. i 2024 r.)

[Water-Lfl]

					Like-for-like		
		Portfel nieruchomości Grupy GTC			Portfel nieruchomości Grupy GTC		
Dotyczy	Jednostka miary	Biurowce	Centra handlowe	Razem	Biurowce	Centra handlowe	Razem
Polska							
Zużycie wody w 2024 r.	m ³	43 657	80 109	123 766	43 657	80 109	123 766
Zużycie wody w 2025 r.	m ³	50 417	74 557	124 974	50 417	74 557	124 974
Procentowa zmiana rok do roku	%	15%	-7%	1%	15%	-7%	1%
Bułgaria							
Zużycie wody w 2024 r.	m ³	22 460	33 645	56 105	22 460	33 645	56 105
Zużycie wody w 2025 r.	m ³	23 040	32 358	55 398	23 040	32 358	55 398
Procentowa zmiana rok do roku	%	3%	-4%	-1%	3%	-4%	-1%
Chorwacja							
Zużycie wody w 2024 r.	m ³	4 467	34 989	39 456	2 277	34 989	37 266
Zużycie wody w 2025 r.	m ³	2 681	38 306	40 987	2 681	38 306	40 987
Procentowa zmiana rok do roku	%	-40%	9%	4%	18%	9%	10%
Rumunia							
Zużycie wody w 2024 r.	m ³	17 827	0	17 827	17 827	0	17 827
Zużycie wody w 2025 r.	m ³	17 601	0	17 601	17 601	0	17 601
Procentowa zmiana rok do roku	%	-1%	-	-1%	-1%	-	-1%

Serbia							
Zużycie wody w 2024 r.	m ³	6 634	29 982	36 616	0	29 982	29 982
Zużycie wody w 2025 r.	m ³	0	35 819	35 819	0	35 819	35 819
Procentowa zmiana rok do roku	%	-100%	19%	-2%	-	19%	19%
Węgry							
Zużycie wody w 2024 r.	m ³	69 805	7 691	77 496	68 531	7 659	76 190
Zużycie wody w 2025 r.	m ³	77 701	6 403	84 104	77 701	6 371	84 072
Procentowa zmiana rok do roku	%	11%	-17%	9%	13%	-17%	10%
RAZEM							
ZUŻYCIE WODY W 2024 R.	M ³	164 850	186 416	351 266	154 752	186 384	341 136
ZUŻYCIE WODY W 2025 R.	M ³	171 440	187 443	358 883	171 440	187 411	358 851
PROCENTOWA ZMIANA ROK DO ROKU	%	4%	1%	2%	11%	1%	5%
LICZBA BUDYNKÓW UJĘTYCH W KALKULACJI	liczba	39	7	46	36	6	42

Objaśnienia do wyników za 2025 rok:

- Przedstawione dane nie obejmują części mieszkaniowej portfela zlokalizowanej w Niemczech. Wyłączenie to wynika z ograniczonej dostępności danych pomiarowych. W związku z tym portfel mieszkaniowy został wyłączony z zakresu raportowania wskaźników efektywności środowiskowej. Spółka nadal analizuje możliwości usprawnienia procesów gromadzenia danych oraz rozszerzenia zakresu raportowania w kolejnych okresach sprawozdawczych, w miarę uzyskiwania wiarygodnych i możliwych do zweryfikowania danych.
- Nieruchomości będące w trakcie budowy nie zostały uwzględnione w obliczeniach.
- Dane dotyczące Węgier nie obejmują zużycia wody za lata 2024 i 2025 dla budynku GTC Metro, który jest w całości wynajmowany jednemu najemcy. Najemca nie przekazał nam danych dotyczących zużycia wody dla tego obiektu.
- Dane dotyczące Węgier nie obejmują budynku Váci 175–177 – obiekt został sprzedany w 2025 roku, w związku z czym wystąpiły trudności w pozyskaniu wszystkich wymaganych danych w sposób kompletny i prawidłowy.

Założenia przyjęte do obliczeń wskaźników like-for-like (LfL):

- Chorwacja – z danych dotyczących zużycia za 2024 rok wyłączono budynek Matrix C.
- Serbia – z danych dotyczących zużycia za 2024 rok wyłączono budynek GTC X.
- Węgry – z danych dotyczących zużycia za 2024 rok wyłączono budynki Lánchíd 19 oraz Váci 173–177.
- Dane dla Węgier nie obejmują zużycia w budynku GTC Metro.
- Projekt Lánchíd 19 został sprzedany w trakcie 2024 roku.
- Budynki Matrix C oraz GTC X zostały sprzedane pod koniec 2024 roku.
- Projekt Váci 173–177 został sprzedany w trakcie 2025 roku.

ODPADY

Tabela: Całkowita masa odpadów i metody postępowania z odpadami w Grupie GTC w 2025 r.

[GRI 306-3] [GRI 306-4] [Waste-Abs]

		Portfel nieruchomości Grupy GTC			
Dotyczy	Jednostka miary	Biurowce	Centra handlowe	Łącznie	
				t	Udział śmieci w masie dla kraju
Polska					
Całkowita masa odpadów	t	1 109	1 344	2 453	100%
Odpady niebezpieczne	t	0	0	-	0%
W tym odpady niebezpieczne przeznaczone do ponownego użycia, recyklingu lub przekazane do odzysku	t	0	0	-	0%
Odpady inne niż niebezpieczne	t	1 109	1 344	2 453	100%
W tym odpady inne niż niebezpieczne przeznaczone do ponownego użycia, recyklingu lub przekazane do odzysku	t	323	527	849	35%
Liczba budynków ujętych w kalkulacji	liczba	16	2	18	n/a
Bułgaria					
Całkowita masa odpadów	t	202	1 051	1 252	100%
Odpady niebezpieczne	t	0	0	0	0%
W tym odpady niebezpieczne przeznaczone do ponownego użycia, recyklingu lub przekazane do odzysku	t	0	0	0	0%
Odpady inne niż niebezpieczne	t	202	1 051	1 252	100%
W tym odpady inne niż niebezpieczne przeznaczone do ponownego użycia, recyklingu lub przekazane do odzysku	t	10	87	98	8%
Liczba budynków ujętych w kalkulacji	liczba	4	1	5	n/a
Chorwacja					
Całkowita masa odpadów	t	0	474	474	100%
Odpady niebezpieczne	t	0	0	0	0%

W tym odpady niebezpieczne przeznaczone do ponownego użycia, recyklingu lub przekazane do odzysku	t	0	0	0	0%
Odpady inne niż niebezpieczne	t	0	474	474	100%
W tym odpady inne niż niebezpieczne przeznaczone do ponownego użycia, recyklingu lub przekazane do odzysku	t	0	186	186	39%
Liczba budynków ujętych w kalkulacji	liczba	0	2	2	n/a
Rumunia					
Całkowita masa odpadów	t	443	0	443	100%
Odpady niebezpieczne	t	19	0	19	4%
W tym odpady niebezpieczne przeznaczone do ponownego użycia, recyklingu lub przekazane do odzysku	t	7	0	7	2%
Odpady inne niż niebezpieczne	t	424	0	424	96%
W tym odpady inne niż niebezpieczne przeznaczone do ponownego użycia, recyklingu lub przekazane do odzysku	t	14	0	14	3%
Liczba budynków ujętych w kalkulacji	liczba	4	0	4	n/a
Serbia					
Całkowita masa odpadów	t	0	1 766	1 766	100%
Odpady niebezpieczne	t	0	0	0	0%
W tym odpady niebezpieczne przeznaczone do ponownego użycia, recyklingu lub przekazane do odzysku	t	0	0	0	0%
Odpady inne niż niebezpieczne	t	0	1 766	1 766	100%
W tym odpady inne niż niebezpieczne przeznaczone do ponownego użycia, recyklingu lub przekazane do odzysku	t	0	112	112	6%
Liczba budynków ujętych w kalkulacji	liczba	0	1	1	n/a
Węgry					
Całkowita masa odpadów	t	873	0	873	100%
Odpady niebezpieczne	t	12		12	1%
W tym odpady niebezpieczne przeznaczone do ponownego użycia, recyklingu lub przekazane do odzysku	t	0		0	0%
Odpady inne niż niebezpieczne	t	861		861	99%
W tym odpady inne niż niebezpieczne przeznaczone do ponownego użycia, recyklingu lub przekazane do odzysku	t			0	0%

Liczba budynków ujętych w kalkulacji	liczba	11	1	12	n/a
ODPADY ŁĄCZNIE DLA WSZYSTKICH LOKALIZACJI					
CAŁKOWITA MASA ODPADÓW	t	2 627	4 635	7 262	100%
ODPADY NIEBEZPIECZNE	t	31	0	31	0%
W TYM ODPADY NIEBEZPIECZNE PRZEZNACZONE DO PONOWNEGO UŻYCIA, RECYKLINGU LUB PRZEKAZANE DO ODZYSKU	t	7	0	7	0%
ODPADY INNE NIŻ NIEBEZPIECZNE	t	2 596	4 635	7 231	100%
W TYM ODPADY INNE NIŻ NIEBEZPIECZNE PRZEZNACZONE DO PONOWNEGO UŻYCIA, RECYKLINGU LUB PRZEKAZANE DO ODZYSKU	t	347	912	1 259	17%
LICZBA BUDYNKÓW UJĘTYCH W KALKULACJI	liczba	35	7	42	n/a

* Dane dla Avenue Mall w Zagrzebiu są pokazane razem z przyległym budynkiem biurowym – Avenue Center.

Objaśnienia do wyników za 2025 rok:

- Rodzaj odpadów niebezpiecznych: głównie ścieki (błoto) z odciągów oleju w garażach, zużyte filtry powietrza w centralach wentylacyjnych i zużyte luminescencyjne elementy oświetleniowe. Żadnych niebezpiecznych odpadów, takich jak azbest itp.
- Przedstawione dane nie obejmują części mieszkaniowej portfela zlokalizowanej w Niemczech. Wyłączenie to wynika z ograniczonej dostępności danych pomiarowych. W związku z tym portfel mieszkaniowy został wyłączony z zakresu raportowania wskaźników efektywności środowiskowej. Spółka nadal analizuje możliwości usprawnienia procesów gromadzenia danych oraz rozszerzenia zakresu raportowania w kolejnych okresach sprawozdawczych, w miarę uzyskiwania wiarygodnych i możliwych do zweryfikowania danych.
- Nieruchomości będące w trakcie budowy nie zostały uwzględnione w obliczeniach.
- Dane dotyczące Węgier nie obejmują ilości wytworzonych odpadów w latach 2024 i 2025 dla budynku GTC Metro, który jest w całości wynajmowany jednemu najemcy. Najemca nie przekazał nam wymaganych danych.
- Dane dotyczące Węgier nie obejmują budynku Váci 175–177 – obiekt został sprzedany w 2025 roku, w związku z czym wystąpiły trudności w pozyskaniu wszystkich wymaganych danych w sposób kompletny i prawidłowy.
- Dane dotyczące centrów handlowych w Polsce i Chorwacji zostały przekazane przez odbiorców w tonach i nie zostały poddane przeliczeniu.
- Odpady dla pozostałych lokalizacji zostały przeliczone według następujących wskaźników:
 - śmieci zmieszane/komunalne – 1 l = 0,20 kg (1 m³ = 0,20 t)
 - papier biurowy/tektura – 1 l = 0,106 kg (1 m³ = 0,106 t)
 - plastiki – 1 l = 0,042 kg (1 m³ = 0,042 t)
 - szkło – 1 l = 0,25 kg (1 m³ = 0,25 t).

Tabela: Całkowita masa odpadów w ujęciu „like-for-like” w Grupie GTC (porównanie pomiędzy tymi samymi aktywami w 2025 r. i 2024 r.)

[Waste-Lfl]

					Like-for-like (Lfl)		
		Portfel nieruchomości Grupy GTC			Portfel nieruchomości Grupy GTC		
Dotyczy	Jednostka miary	Biurowce	Centra handlowe	Łącznie	Biurowce	Centra handlowe	Łącznie
Polska							
Odpady w 2024 r.	t	1 137	1 292	2 429	1 137	1 292	2 429
Odpady w 2025 r.	t	1 109	1 344	2 453	1 109	1 344	2 453
Procentowa zmiana rok do roku	%	-2%	4%	1%	-2%	4%	1%
Bulgaria							
Odpady w 2024 r.	t	334	1 555	1 889	334	1 555	1 889
Odpady w 2025 r.	t	202	1 051	1 252	202	1 051	1 252
Procentowa zmiana rok do roku	%	-40%	-32%	-34%	-40%	-32%	-34%
Croatia							
Odpady w 2024 r.	t	18	445	463	0	445	445
Odpady w 2025 r.	t	0	474	474	0	474	474
Procentowa zmiana rok do roku	%	-100%	7%	2%	0%	7%	7%
Romania							
Odpady w 2024 r.	t	495	0	495	495	0	495
Odpady w 2025 r.	t	443	0	443	443	0	443
Procentowa zmiana rok do roku	%	-10%	0%	-10%	-10%	0%	-10%

Serbia							
Odpady w 2024 r.	t	132	1 766	1 898	0	1 766	1 898
Odpady w 2025 r.	t	0	1 766	1 766	0	1 766	1 766
Procentowa zmiana rok do roku	%	-100%	0%	-7%	-	0%	-7%
Węgry							
Odpady w 2024 r.	t	1 655	79	1 734	1 655	79	1 734
Odpady w 2025 r.	t	873	0	873	873	0	873
Procentowa zmiana rok do roku	%	-47%	-100%	-50%	-47%	-100%	-50%
RAZEM							
ODPADY W 2023 R.	t	3 770	5 138	8 908	3 620	5 138	8 890
ODPADY W 2024 R.	t	2 627	4 635	7 262	2 627	4 635	7 262
PROCENTOWA ZMIANA ROK DO ROKU	%	-30%	-10%	-18%	-27%	-10%	-18%
LICZBA BUDYNKÓW UJĘTYCH W KALKULACJI	Number	38	7	45	35	7	42

* Dane dla Avenue Mall w Zagrzebiu są pokazane razem z przyległym budynkiem biurowym – Avenue Center.

Objaśnienia do wyników za 2025 rok:

- Przedstawione dane nie obejmują części mieszkaniowej portfela zlokalizowanej w Niemczech. Wyłączenie to wynika z ograniczonej dostępności danych pomiarowych. W związku z tym portfel mieszkaniowy został wyłączony z zakresu raportowania wskaźników efektywności środowiskowej. Spółka nadal analizuje możliwości usprawnienia procesów gromadzenia danych oraz rozszerzenia zakresu raportowania w kolejnych okresach sprawozdawczych, w miarę uzyskiwania wiarygodnych i możliwych do zweryfikowania danych.
- Nieruchomości będące w trakcie budowy nie zostały uwzględnione w obliczeniach.
- Dane dotyczące Węgier nie obejmują ilości wytworzonych odpadów w latach 2024 i 2025 dla budynku GTC Metro, który jest w całości wynajmowany jednemu najemcy. Najemca nie przekazał nam wymaganych danych.

- Dane dotyczące Węgier nie obejmują budynku Váci 175–177 – obiekt został sprzedany w 2025 roku, w związku z czym wystąpiły trudności w pozyskaniu wszystkich wymaganych danych w sposób kompletny i prawidłowy.
- Dane dotyczące centrów handlowych w Polsce i Chorwacji zostały przekazane przez odbiorców w tonach i nie zostały poddane przeliczeniu.
- Odpady dla pozostałych lokalizacji zostały przeliczone według następujących wskaźników:
 - śmieci zmieszane/komunalne – 1 l = 0,20 kg ($1 \text{ m}^3 = 0,20 \text{ t}$)
 - papier biurowy/tektura – 1 l = 0,106 kg ($1 \text{ m}^3 = 0,106 \text{ t}$)
 - plastiki – 1 l = 0,042 kg ($1 \text{ m}^3 = 0,042 \text{ t}$)
 - szkło – 1 l = 0,25 kg ($1 \text{ m}^3 = 0,25 \text{ t}$).

Założenia przyjęte do obliczeń wskaźników like-for-like (LfL):

- Chorwacja – z danych dotyczących ilości wytworzonych odpadów za 2024 rok wyłączono budynek Matrix C.
 - Serbia – z danych dotyczących ilości wytworzonych odpadów za 2024 rok wyłączono budynek GTC X.
 - Węgry – z danych dotyczących ilości wytworzonych odpadów za 2024 rok wyłączono budynki Lánchíd 19 oraz Váci 173–177.
 - Dane dla Węgier nie obejmują ilości wytworzonych odpadów w budynku GTC Metro.
 - Projekt Lánchíd 19 został sprzedany w trakcie 2024 roku.
 - Budynki Matrix C oraz GTC X zostały sprzedane pod koniec 2024 roku.
 - Projekt Váci 173–177 został sprzedany w trakcie 2025 roku.
-
- Rodzaj odpadów niebezpiecznych: głównie ścieki (błoto) z odciągów oleju w garażach, zużyte filtry powietrza w centralach wentylacyjnych i zużyte luminescencyjne elementy oświetleniowe. Żadnych niebezpiecznych odpadów, takich jak azbest itp.

WYNIKI SPOŁECZNE

Podejście i metodologia

- Wyliczenia dotyczące obszaru społecznego oparte są o wytyczne Global Reporting Initiative (GRI), EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines (EPRA sPBR) w zakresie metody kalkulacji oraz prezentacji wskaźnika i wskaźniki własne.
- Przedstawione wyniki prezentowane są zbiorczo dla wszystkich rynków.
- Wszystkie informacje o pracownikach przedstawione poniżej obejmują pracowników portfela mieszkaniowego, który został zakupiony ostatniego dnia roku 2024 (31 grudnia 2024 r.).

Wyniki

DANE PRACOWNICZE

Tabela: Liczba pracowników w podziale na kategorie zatrudnienia (Zarząd, dyrektorzy i inne stanowiska kierownicze, inni pracownicy) w Grupie GTC na dzień 31 grudnia 2025 r [\[GRI 2-7\]](#) [\[GRI 2-8\]](#) [\[GRI 405-1\]](#) [\[Diversity-Emp\]](#)

	Jednostka miary	Zarząd Grupy (dotyczy całej Grupy)	Lokalne zarządy	Dyrektorzy i inne stanowiska kierownicze	Inni pracownicy	Współpracownicy i konsultanci
KOBIETY						
poniżej 30. roku życia	liczba	0	0	2	16	1
w wieku 30–50 lat	liczba	0	2	15	79	4
powyżej 50. roku życia	liczba	0	0	2	15	3
ŁĄCZNA LICZBA KOBIET	liczba	0	2	19	110	8
MEŻCZYŹNI						
poniżej 30. roku życia	liczba	0	0	0	7	1
w wieku 30–50 lat	liczba	1	0	8	38	20
powyżej 50. roku życia	liczba	3	5	6	12	6
ŁĄCZNA LICZBA MEŻCZYŹN	liczba	4	5	14	57	27
ŁĄCZNA LICZBA PRACOWNIKÓW (ŁĄCZNA LICZBA KOBIET I MEŻCZYŹN)	liczba	4	7	33	167	35

Tabela: Liczba pracowników w podziale na rodzaj umowy (umowa o pracę na czas nieokreślony, inne rodzaje umów³) w Grupie GTC (stan na 31 grudnia 2025 r.) [GRI 2-7] [GRI 2-8] [GRI 405-1] [Diversity-Emp]

	Unit	Umowa na czas nieokreślony (umowa o pracę)	Inne rodzaje umów
KOBIETY			
poniżej 30. roku życia	liczba	17	0
w wieku 30–50 lat	liczba	94	2
powyżej 50. roku życia	liczba	17	0
ŁĄCZNA LICZBA KOBIET	liczba	128	0
MĘŻCZYŹNI			
poniżej 30. roku życia	liczba	7	0
w wieku 30–50 lat	liczba	47	0
powyżej 50. roku życia	liczba	27	0
ŁĄCZNA LICZBA MĘŻCZYŹN	liczba	81	0
ŁĄCZNA LICZBA PRACOWNIKÓW (ŁĄCZNA LICZBA KOBIET I MĘŻCZYŹN)	liczba	209	2

Tabela: Liczba pracowników w podziale na wymiar etatu w Grupie GTC (stan na 31 grudnia 2025 r.) [GRI 2-7] [GRI 405-1] [Diversity-Emp]

	Jednostka miary	Umowa o pracę – pełen wymiar	Umowa o pracę – niepełny wymiar
KOBIETY			
poniżej 30. roku życia	liczba	17	0
w wieku 30–50 lat	liczba	91	6
powyżej 50. roku życia	liczba	17	0
ŁĄCZNA LICZBA KOBIET	liczba	125	6
MĘŻCZYŹNI			
poniżej 30. roku życia	liczba	7	0
w wieku 30–50 lat	liczba	46	1
powyżej 50. roku życia	liczba	27	0
ŁĄCZNA LICZBA MĘŻCZYŹN	liczba	80	1
ŁĄCZNA LICZBA PRACOWNIKÓW (ŁĄCZNA LICZBA KOBIET I MĘŻCZYŹN)	liczba	205	7

Tabela: Wskaźniki rotacji pracowników w Grupie GTC w 2025 (stan na 31 grudnia 2025 r.)

³ Umowy na czas określony oraz cywilnoprawne.

[GRI 2-7] [GRI 401-1] [Emp-Turnover] [Diversity-Emp]

	Jednostka miary	Nowo zatrudnieni pracownicy	Pracownicy, którzy opuścili organizację
KOBIETY	liczba	9	11
poniżej 30. roku życia	liczba	22	21
w wieku 30–50 lat	liczba	1	3
powyżej 50. roku życia		32	35
ŁĄCZNA LICZBA KOBIET			
MEŻCZYŹNI	liczba	5	3
poniżej 30. roku życia	liczba	13	14
w wieku 30–50 lat	liczba	4	4
powyżej 50. roku życia	liczba	22	21
ŁĄCZNA LICZBA MEŻCZYŹN	liczba	54	56
ŁĄCZNA LICZBA NOWO ZATRUDNIONYCH PRACOWNIKÓW / PRACOWNIKÓW KTÓRZY OPUŚCILI GRUPĘ (ŁĄCZNA LICZBA KOBIET I MEŻCZYŹN)	%	25%	27%

Tabela: Staż pracy w Grupie GTC w 2025 r. (stan na 31 grudnia 2025 r.)

[GRI 2-7] [Own indicator]

	Jednostka miary	Kobiety	Mężczyźni	Łącznie kobiety i mężczyźni
Ponad 5 lat	liczba	30	13	43
Ponad 10 lat	liczba	4	2	6
Ponad 15 lat	liczba	12	7	19
Ponad 20 lat	liczba	4	0	4
ŚREDNI STAŻ PRACY W GRUPIE GTC	liczba	5,9	4,5	5,3
ŁĄCZNA LICZBA PRACOWNIKÓW W GRUPIE (ŁĄCZNA LICZBA KOBIET I MEŻCZYŹN)	liczba	130	81	211

Tabela: Bezpieczeństwo pracowników w Grupie GTC w 2025 r. (stan na 31 grudnia 2025 r.)

[GRI 403-9]

	Jednostka miary	Kobiety	Mężczyźni	Łącznie kobiety i mężczyźni
Liczba wypadków przy pracy	liczba	0*	0	0
W tym liczba poważnych wypadków z wyłączeniem wypadków śmiertelnych	liczba	0	0	0
W tym liczba wypadków śmiertelnych	liczba	0	0	0
Współczynnik wypadkowości ⁴	liczba	0	0	0
Liczba dni straconych na skutek wypadków	liczba	0	0	0

*W 2025 roku, podobnie jak w roku poprzednim, nie odnotowano żadnych poważnych wypadków przy pracy. Odnotowano jednak jeden drobny incydent – pracownica doznała oparzenia podczas przygotowywania herbaty. Zdarzenie nie skutkowało niezdolnością do pracy ani koniecznością skorzystania ze zwolnienia lekarskiego. W jego następstwie Spółka położyła większy nacisk na przypominanie pracownikom o zachowaniu ostrożności podczas przygotowywania gorących napojów.

Tabela: Szkolenia i rozwój w Grupie GTC w 2025 r. (stan na 31 grudnia 2025 r.)

[GRI 404-1] [GRI 404-3] [Emp-Training] [Emp-Dev]

	Jednostka miary	Kobiety	Mężczyźni	Łącznie kobiety i mężczyźni
Całkowita liczba godzin szkoleniowych	liczba	726	278	1 004
Średnia liczba godzin szkoleniowych na jednego pracownika, wliczając współpracowników	liczba	5,2	2,6	4,1
Odsetek pracowników i współpracowników podlegających regularnym ocenom jakości pracy i przeglądom rozwoju kariery zawodowej	%	47%	44%	46%

Tabela: Nasz wpływ gospodarczy, w tym wydatki związane z działalnością społeczną w 2023 r. i 2025 r.

[GRI 201-1] [GRI 203-1]

	Jednostka miary	2024	2025
Całkowity podatek dochodowy i inne podatki	EUR	6 600 tyś.	9 000 tyś.
Łącznie wynagrodzenia i inne świadczenia dla pracowników	EUR	14 900 tyś.	22 300 tyś.
Całkowite koszty poniesione na rzecz dostawców i wykonawców (CAPEX)	EUR	98 900 tyś.	84 000 tyś.
Wkład w zaangażowanie społeczne: darowizny, granty, zobowiązania <i>pro bono</i>	EUR	369 tyś.	399 tyś.
SUMA	EUR	120 769 tyś	115 699 tyś

⁴ Przy obliczaniu wskaźnika wypadkowości stosujemy wzór: liczba wypadków odnotowanych w okresie raportowania podzielona przez łączną liczbę godzin przepracowanych przez wszystkich pracowników pomnożona przez 200 000.

Tabela: Organizacje, z którymi współpracowała Grupa GTC w 2025 r.

	Liczba
Łączna liczba NGO	59
Łączna liczba szkół i uniwersytetów	68
Łączna liczba instytucji kultury (np. teatry, festiwale)	30
Łączna liczba innych organizacji	34

Tabela: Łańcuch dostaw Grupy GTC w 2025

	Liczba
Łączna liczba dostawców i generalnych wykonawców	2 295
Nowi dostawcy i generalni wykonawcy	559

Tabela: Ocena nowych dostawców i kontrahentów pod kątem spełniania kryteriów środowiskowych i etycznych w 2025 r.

[GRI 308-1]

Dotyczy	Liczba
Liczba nowych dostawców i generalnych wykonawców, którzy zostali poddani ocenie opartej na kryteriach środowiskowych	ok. 50
Liczba nowych dostawców i generalnych wykonawców, którzy zostali poddani ocenie opartej na kryteriach etycznych	559

EKONOMICZNE I ŁADU ORGANIZACYJNEGO

DANE EKONOMICZNE

Tabela: Kluczowe wskaźniki efektywności (KPI) w latach 2022-2025⁵

GRI 201-1

KPI	Rok	2022	2023	2024	2025
Marża brutto z wynajmu		EUR 119 mln	EUR 128 mln	EUR 131 mln	EUR 129 mln
EBITDA		EUR 101 mln	EUR 102 mln	EUR 106 mln	EUR 75 mln
FFO I		EUR 63 mln	EUR 66 mln	EUR 68 mln	EUR 35 mln
EPRA NTA		EUR 1 273 mln	EUR 1 232 mln	EUR 1 284 mln	EUR 1 124 mln
Wartość portfela aktywów ⁶		EUR 2 370 mln	EUR 2 416 mln	EUR 2 952 mln	EUR 2 751 mln
Wskaźnik zadłużenia netto do wartości nieruchomości (LTV)		44,5%(1)	49,3%	52,7%	57,0%

(1) Obejmuje długoterminowe aktywa finansowe i skorygowane o zbycie Forest Offices Debrecen, zawarte 30 stycznia 2023 r

Tabela: Analiza segmentowa przychodów z tytułu wynajmu i usług obsługi nieruchomości za rok zakończony 31 grudnia 2025 r. i 31 grudnia 2024 r.

Region	Rok zakończony 31 grudnia 2025 r.				Rok zakończony 31 grudnia 2024 r. <i>(dane przekształcone)</i>			
	Przychody z wynajmu	Przychody z usług obsługi nieruchomości	Koszty	Zysk brutto z działalności operacyjnej	Przychody z wynajmu	Przychody z usług obsługi nieruchomości	Koszty	Zysk brutto z działalności operacyjnej
Polska	49,5	20,0	(26,3)	43,2	51,8	18,5	(23,7)	46,6
Węgry	37,4	14,4	(16,2)	35,6	39,1	14,2	(16,1)	37,2
Sofia	15,7	4,2	(5,7)	14,2	16,0	3,8	(5,1)	14,7
Belgrad	8,6	3,0	(3,8)	7,8	11,9	3,9	(3,9)	11,9
Bukareszt	10,3	2,9	(3,7)	9,5	10,7	2,8	(3,4)	10,1
Zagrzeb	9,1	3,5	(5,3)	7,3	10,8	4,0	(4,8)	10,0
Niemcy	23,5	-	(11,7)	11,8	-	-	-	-
Razem	154,1	48,0	(72,7)	129,4	140,3	47,2	(57,0)	130,5

Tabela: Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody w podziale na rynki (stan na 31 grudnia 2025 r)

⁵ Dane odpowiednio na dzień 31 grudnia 2022,2023, 2024 i 2025.

⁶ Wartość księgową nieruchomości inwestycyjnych, aktywów przeznaczonych na sprzedaż, gruntów pod zabudowę mieszkaniową, nieruchomości na własny użytek oraz długoterminowe aktywa finansowe pomniejszone o prawa do użytkowania wieczystego gruntów.

Lokalizacja	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)	Udział według pow. najmu (%)	Średni poziom najmu (%)	Wartość księgowa (mln. EUR)	Udział według wartości księgowej (%)
Polska	312 300	30%	84%	727,0	31%
Węgry	203 000	19%	85%	590,4	25%
Sofia	74 900	7%	91%	203,7	9%
Bukareszt	62 400	6%	84%	160,5	7%
Belgrad	33 900	3%	99%	90,2	4%
Zagrzeb	34 500	3%	96%	100,2	4%
Razem	721 000	69%	86%	1 872,0	81%
Niemcy	325 000	31%	86%	453,1	19%
Razem	1 046 000	100%	-	2 325,1	100%

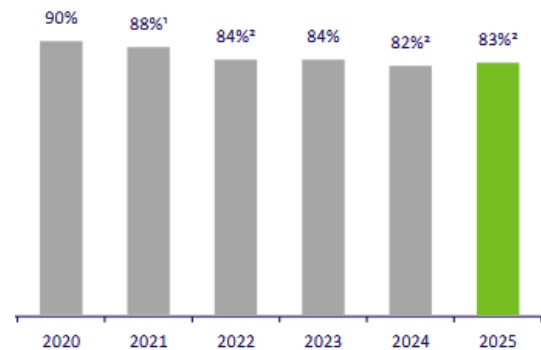
Polska zawiera budynek przeznaczony do sprzedaży.

Tabela: Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody w podziale na typ nieruchomości (stan na 31 grudnia 2025 r.)

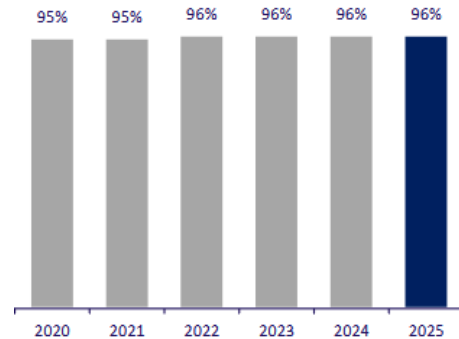
Typ powierzchni	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)	Udział według pow. najmu (%)	Średni poziom najmu (%)	Wartość księgowa (mln. EUR)	Udział według wartości księgowej (%)
Biurowe	517 100	49%	83%	1 162,1	50%
Handlowe	203 900	19%	96%	709,9	31%
Razem	721 000	69%	87%	1 872,0	100%
Mieszkaniowe	325 000	31%	86%	453,1	19%
RAZEM	1 046 000	100%	-	2 325,1	100%

Wykresy: Wskaźnik wynajmu dla biur i centrów handlowych

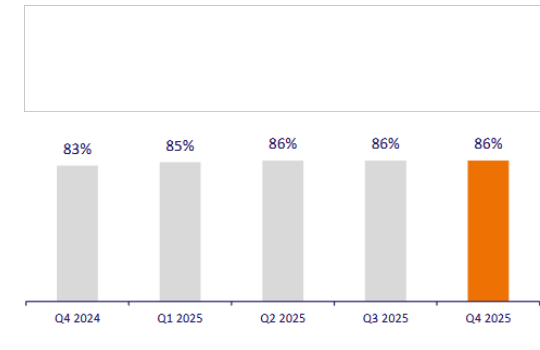
Budynki biurowe



Centra handlowe



Projekty mieszkaniowe



(1) nie obejmuje serbskich budynków biurowych sprzedanych w styczniu 2022 r. (2) obejmuje aktywa przeznaczone do sprzedaży

DANE Z ZAKRESU ŁADU ORGANIZACYJNEGO

Tabela: Pracownicy poinformowani o procedurach antykorupcyjnych [GRI 205-2\]](#)

Procent pracowników, którzy zapoznali się z polityką i procedurami antykorupcyjnymi	
Członkowie organów zarządzających	100%
Pracownicy Grupy GTC	100%

Tabela: Liczba potwierdzonych przypadków korupcji.

Liczba potwierdzonych przypadków korupcji	0
---	---

Tabela: Spółki wchodzące w skład Grupy GTC, stan na dzień 31.12.2025 r. oraz 31.12.2024 r. [GRI 2-2]

Spółki zależne

NAZWA	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA	SIEDZIBA	31 GRUDZIEŃ 2025	31 GRUDZIEŃ 2024
GTC Korona S.A.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Poznań Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Aeropark Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Wrocław Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Satellite Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Sterlinga Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Ortal Sp. z o.o. ⁷	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Diego Sp. z o.o. ⁷	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Francuska Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC UBP Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Pixel Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Moderna Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Management Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Corius Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Światowida Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Galeria CTWA Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Artico Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Hungary Real Estate Development Company Pltd. ("GTC Hungary")	GTC S.A.	Węgry	100%	100%
GTC Duna Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Váci út 81-85. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point I. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point III. Kft. ⁸	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral I. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Albertfalva Üzletközpont Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Metro Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Kompakt Land Kft.	GTC Kompaktland SARL	Węgry	100%	100%
GTC White House Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%

⁷ Podmiot w likwidacji.⁸ Zmiana nazwy spółki z Centre Point II. Kft. na Centre Point III. Kft.

2025 ESG Raport

Globe Office Investments Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Investments Sp. z o.o.	GTC Hungary	Polska	100%	100%
GTC Univerzum Projekt Kft.	GTC Univerzum SARL	Węgry	100%	100%
GTC Future Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
VRK Tower Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Origine Investments Pltd. ("GTC Origine")	GTC S.A.	Węgry	100%	100%
GTC HBK Project Kft.	GTC Origine	Węgry	100%	100%
GTC VI188 Property Kft.	GTC Origine	Węgry	100%	100%
GTC FOD Property Kft.	GTC Origine	Węgry	100%	100%
G-Delta Andrassy Kft.	GTC Origine	Węgry	100%	100%
GTC KLZ 7-10 Kft.	GTC Origine	Węgry	100%	100%
GTC PSZTSZR Projekt Kft	GTC Origine	Węgry	100%	100%
GTC DBRNT Projekt Kft	GTC Origine	Węgry	100%	100%
GTC B41 d.o.o.	GTC Origine	Serbia	100%	100%
GTC MNG d.o.o.	GTC Origine	Serbia	100%	100%
GTC K43-45 Property Kft.	GTC Origine	Węgry	100%	100%
GTC Liffey Kft.	GTC Origine	Węgry	100%	100%
Clara Liffey GP SARL	GTC Liffey Kft.	Luksemburg	100%	100%
GTC Germany GmbH	GTC Origine	Niemcy	100%	100%
GTC UK Real Estate Investments Ltd.	GTC Origine	UK	100%	100%
GTC VRSMRT Projekt Kft. ⁹	GTC Origine	Węgry	-	100%
GTC Chino Invest Ingatlanhasznosító Kft. ¹⁰	GTC Origine	Węgry	100%	-
GTC Infopark H Építési Terület Kft. ¹⁰	GTC Origine	Węgry	100%	-
GTC Nekretnine Zagreb d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
Euro Structor d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	70%	70%
Marlera Golf LD d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
Nova Istra Idaeus d.o.o.	Marlera Golf LD d.o.o.	Chorwacja	100%	100%
GTC Matrix Future d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
GTC Trinity d.o.o. ⁹	GTC S.A.	Chorwacja	-	100%
Towers International Property S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Green Dream S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Rose Park S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%

⁹ Sprzedane w 2025 roku

¹⁰ Nabyte w styczniu 2025 roku

2025 ESG Raport

City Gate Bucharest S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Venus Commercial Center S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
NRL EAD	GTC S.A.	Bulgaria	100%	100%
Advance Business Center EAD	GTC S.A.	Bulgaria	100%	100%
GTC Yuzhen Park EAD	GTC S.A.	Bulgaria	100%	100%
Dorado 1 EOOD	GTC S.A.	Bulgaria	100%	100%
GTC Flex EAD	GTC S.A.	Bulgaria	100%	100%
Commercial Development d.o.o. Beograd	GTC Ada SARL	Serbia	100%	100%
Glamp d.o.o. Beograd ⁹	GTC S.A.	Serbia	-	100%
GTC Aurora Luxembourg S.A.	GTC S.A.	Luksemburg	100%	100%
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC S.A.	Cypr	100%	100%
GTC Holding SARL	GTC S.A.	Luksemburg	100%	100%
GTC Paula SARL	GTC Holding SARL	Luksemburg	100%	100%
GTC Kompaktland SARL	GTC Paula SARL	Luksemburg	100%	100%
GTC Ada SARL	GTC Paula SARL	Luksemburg	100%	100%
GTC Univerzum SARL	GTC Paula SARL	Luksemburg	100%	100%
GTC Liffey SARL	GTC Paula SARL	Luksemburg	100%	100%
Portfolio Kaiserslautern IV November SARL	GTC Paula SARL	Luksemburg	100%	100%
Portfolio Kaiserslautern I November SARL	GTC Paula SARL	Luksemburg	100%	100%
Portfolio Heidenheim I November SARL	GTC Paula SARL	Luksemburg	100%	100%
Portfolio Kaiserslautern III November SARL	GTC Paula SARL	Luksemburg	100%	100%
Portfolio KL Betzenberg IV November SARL	GTC Paula SARL	Luksemburg	100%	100%
Portfolio KL Betzenberg V November SARL	GTC Paula SARL	Luksemburg	100%	100%
Portfolio Kaiserslautern II November SARL	GTC Paula SARL	Luksemburg	100%	100%
Portfolio Kaiserslautern VII November SARL	GTC Paula SARL	Luksemburg	100%	100%
Portfolio Helmstedt November SARL	GTC Paula SARL	Luksemburg	100%	100%
GTC Kapitalbeteiligung GmbH	GTC Germany GmbH	Niemcy	100%	100%
GTC Elibre GmbH & Co. KG	GTC Germany GmbH	Niemcy	100%	100%
WOB Projekt Alheim GmbH	GTC Germany GmbH	Niemcy	100%	100%
WOB Projekt Bad Berleburg GmbH	GTC Germany GmbH	Niemcy	100%	100%

2025 ESG Raport

Portfolio Kaiserslautern III GmbH ¹¹	AcquiCo K'lautern III GmbH	Niemcy	89,9%	-
Portfolio Kaiserslautern III GmbH ¹¹	GTC Paula SARL	Niemcy	-	79,8%
Portfolio KL Betzenberg IV GmbH ¹¹	AcquiCo KL Betzenberg IV GmbH	Niemcy	89,9%	-
Portfolio Kaiserslautern III GmbH ¹¹	GTC Paula SARL	Niemcy	-	79,8%
Portfolio KL Betzenberg V GmbH ¹¹	AcquiCo KL Betzenberg V GmbH	Niemcy	89,9%	-
Portfolio KL Betzenberg V GmbH ¹¹	GTC Paula SARL	Niemcy	-	79,8%
Portfolio Heidenheim I GmbH ¹¹	AcquiCo Heidenheim I GmbH	Niemcy	89,9%	-
Portfolio Heidenheim I GmbH ¹¹	GTC Paula SARL	Niemcy	-	79,8%
Portfolio Kaiserslautern VII GmbH ¹¹	AcquiCo K'lautern VII GmbH	Niemcy	89,9%	-
Portfolio Kaiserslautern VII GmbH ¹¹	GTC Paula SARL	Niemcy	-	79,8%
Portfolio Helmstedt GmbH ¹¹	AcquiCo Helmstedt GmbH	Niemcy	89,9%	-
Portfolio Helmstedt GmbH ¹¹	GTC Paula SARL	Niemcy	-	79,8%
Portfolio K'lautern I GmbH ^{11,12}	Portfolio K'lautern I November	Niemcy	89,9%	-
Portfolio K'lautern I GmbH ^{11,12}	GTC Paula SARL	Niemcy	-	89,9%
Portfolio K'lautern II GmbH ^{11,12}	Portfolio K'lautern II November	Niemcy	89,9%	-
Portfolio K'lautern II GmbH ^{11,12}	GTC Paula SARL	Niemcy	-	89,9%
Portfolio K'lautern VI GmbH ¹¹	Portfolio K'Lautern IV November Sarl	Niemcy	89,9%	-
Portfolio K'lautern VI GmbH ¹¹	GTC Paula SARL	Niemcy	-	79,8%
GTC Peach Verwaltungs GmbH	GTC Paula SARL	Niemcy	51%	51%
AcquiCo Heidenheim I GmbH ¹¹	Portfolio Heidenheim I November SARL	Niemcy	100%	-
AcquiCo Heidenheim I GmbH ¹¹	GTC Paula SARL	Niemcy	-	100%
AcquiCo Helmstedt GmbH ¹¹	Portfolio Helmstedt November SARL	Niemcy	100%	-
AcquiCo Helmstedt GmbH ¹¹	GTC Paula SARL	Niemcy	-	100%
AcquiCo KL Betzenberg IV GmbH ¹¹	Portfolio KL Betzenberg IV November SARL	Niemcy	100%	-
AcquiCo KL Betzenberg IV GmbH ¹¹	GTC Paula SARL	Niemcy	-	100%
AcquiCo KL Betzenberg V GmbH ¹¹	Portfolio KL Betzenberg V November SARL	Niemcy	100%	-

¹¹ W 2025 roku miała miejsce wewnętrzna reorganizacja obejmująca niektóre podmioty niemieckie i luksemburskie, w ramach której spółka GTC Paula przeniosła udziały w spółkach AcquiCo [...] GmbH na odpowiednie spółki Portfolio [...] November SARL, a następnie nastąpiło przeniesienie udziałów w spółkach Portfolio [...] GmbH ze spółki GTC Paula SARL na odpowiednie spółki AcquiCo [...] GmbH. Wyjątki dotyczyły spółek Portfolio K'lautern VI GmbH oraz Portfolio K'Lautern I GmbH, które zostały przeniesione przez GTC Paula SARL odpowiednio do spółek Portfolio K'Lautern IV November SARL oraz Portfolio K'lautern I November SARL, z wyłączeniem przeniesienia udziałów w pośrednich podmiotach holdingowych – AcquiCos [...] GmbH. Ponadto nabyto dodatkowe udziały w niektórych podmiotach Portfolio [...] GmbH od posiadacza udziałów niekontrolujących, jak wskazano w tabeli powyżej.

¹² Zmiana formy prawnej podmiotu z niemieckiej spółki KG na niemiecką spółkę GmbH.

2025 ESG Raport

AcquiCo KL Betzenberg V GmbH ¹¹	GTC Paula SARL	Niemcy	-	100%
AcquiCo K'lautern II GmbH ¹¹	Portfolio Kaiserslautern II November SARL	Niemcy	100%	-
AcquiCo K'lautern II GmbH ¹¹	GTC Paula SARL	Niemcy	-	100%
AcquiCo K'lautern III GmbH ¹¹	Portfolio Kaiserslautern III November SARL	Niemcy	100%	-
AcquiCo K'lautern III GmbH ¹¹	GTC Paula SARL	Niemcy	-	100%
AcquiCo K'lautern VII GmbH ¹¹	Portfolio Kaiserslautern VII November SARL	Niemcy	100%	-
AcquiCo K'lautern VII GmbH ¹¹	GTC Paula SARL	Niemcy	-	100%
GTC Kaiserslautern II GmbH & Co. KG ¹³	GTC Paula GP GmbH	Niemcy	100%	-
GTC Kaiserslautern VII GmbH & Co. KG ¹³	GTC Paula GP GmbH	Niemcy	100%	-
GTC Heidenheim I GmbH & Co. KG ¹³	GTC Paula GP GmbH	Niemcy	100%	-
GTC Helmstedt GmbH & Co ¹³	GTC Paula GP GmbH	Niemcy	100%	-
GTC Paula GP GmbH	GTC Paula SARL	Niemcy	100%	100%
GTC GOI SARL ¹³	GTC Paula SARL	Luksemburg	100%	-
GTC PSZTSZR SARL ¹³	GTC Paula SARL	Luksemburg	100%	-
GTC Finance DAC („DAC”) ¹⁴	Ocorian Corporate Trustees	Irlandia	-	-

DAC jest spółką prawa irlandzkiego typu designated activity company, utworzoną w celu refinansowania istniejących obligacji Grupy o wartości 500 EUR zapadających w czerwcu 2026 roku, wyemitowanych przez GTC Aurora Luxembourg S.A. Grupa nie posiada udziałów kapitałowych w DAC.

GTC sprawuje kontrolę nad DAC z poniższych powodów:

- (1) GTC sprawuje władzę nad spółką celową poprzez z góry określone, istotne działania ustalone na moment jej utworzenia;
- (2) GTC jest narażona na zmienne zwroty z umów gwarancyjnych i przepływów środków; oraz
- (3) GTC ma możliwość wykorzystania swojej władzy do wpływania na te zwroty poprzez wiążące ramy umowne.

¹³ Nowoutworzona spółka.

¹⁴ Dalsze szczegóły opisano w nocie 9.

ROZDZIAŁ 7. O RAPORCIE

PODEJŚCIE DO RAPORTOWANIA

[GRI 2-2], [GRI 2-3], [GRI 2-4], [GRI 2-5] [GRI 3-1]

Niniejszy raport obejmuje informacje dotyczące wszystkich spółek Grupy GTC, z wyłączeniem danych dotyczących zużycia mediów oraz emisji gazów cieplarnianych (GHG).

Dane dotyczące wyników środowiskowych przedstawione w raporcie, w tym zużycia energii, wody, wytwarzania odpadów oraz związanych z nimi emisji gazów cieplarnianych (GHG), obejmują wyłącznie aktywa, dla których Spółka dysponuje wiarygodnymi danymi dotyczącymi zużycia mediów oraz sprawuje kontrolę operacyjną nad procesem ich pozyskiwania.

Prezentowane dane nie obejmują części mieszkaniowej portfela zlokalizowanej w Niemczech. Liczniki mediów obsługujące lokale mieszkalne są zasadniczo niedostępne dla Spółki, co ogranicza możliwość pozyskania danych pomiarowych. Zebranie tych informacji wymagałoby znacznego zaangażowania oraz współpracy z licznymi podmiotami zewnętrznymi, przez co proces ten byłby nieproporcjonalnie czasochłonny i zasobochłonny. W związku z tym portfel mieszkaniowy został wyłączony z zakresu raportowania wskaźników środowiskowych.

Takie podejście przyjęto w celu zapewnienia, że dane objęte zakresem raportowania są kompletne, a także oparte na wiarygodnych, spójnych i możliwych do zweryfikowania informacjach, zgodnie z zasadami raportowania określonymi w Standardach GRI.

Wyłączenie portfela mieszkaniowego wynika z obecnych ograniczeń w dostępności danych, a nie z oceny jego istotności. Spółka stale analizuje możliwości usprawnienia procesów pozyskiwania danych oraz rozszerzenia zakresu raportowania w kolejnych okresach sprawozdawczych, w miarę uzyskiwania dostępu do wiarygodnych i możliwych do zweryfikowania danych.

Niniejszy raport dotyczy roku obrotowego trwającego od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r. Raportujemy w cyklu rocznym. Niniejszy raport został przygotowany zgodnie z wytycznymi raportowania GRI Standards.

W 2020 r. rozpoczęliśmy proces raportowania niefinansowego, zgodnie z międzynarodowym standardem GRI. Podjęliśmy się raportowania zgodnie z tym standardem, aby w sposób wiarygodny i porównywalny udostępnić naszym kluczowym interesariuszom wiedzę na temat zarządzania i wyników ESG w naszej Grupie, ale również, by ich w ten proces zaangażować. W celu weryfikacji istotności zgłaszanych tematów Zarząd naszej Grupy dokonał przeglądu i analizy matrycy z ostatniego roku i podjął ostateczną decyzję dotyczącą aktualnych tematów raportowania.

W prezentacji podejścia oraz wskaźników uwzględniliśmy:

- rekomendacje Dyrektywy CSRD dotyczące podejścia do analizy istotności tematów ESG (podwójna istotność);
- standardy GRI;
- wytyczne European Public Real Estate Association (EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines);
- wytyczne Komisji Europejskiej i TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures), dotyczące sprawozdawczości w zakresie informacji niefinansowych związanych z klimatem;
- Cele Zrównoważonego Rozwoju ONZ, których celem jest zapewnienie zrównoważonej przyszłości.

Raport nie został poddany dodatkowej weryfikacji zewnętrznej. Prezentowane dane zostały zebrane na podstawie wewnętrznych systemów raportowania. Ewentualne korekty danych zgłoszonych za rok poprzedni zostały każdorazowo zaznaczone w przypisie do danej informacji.

Raport został przygotowany zgodnie ze Standardem GRI i jego wytycznymi merytorycznymi: zaangażowanie interesariuszy, kontekst zrównoważonego rozwoju, istotność i kompletność. W wyniku ponownej analizy rynku, badania interesariuszy oraz walidacji matryc przez Zarząd Grupy znacząco zmieniliśmy listę najważniejszych zagadnień ESG w stosunku do roku poprzedniego. W procesie wyboru istotnych tematów, wskaźników oraz zakresu raportu wzięliśmy pod uwagę wyniki wewnętrznej analizy zrównoważonego rozwoju w naszej branży oraz regulacje międzynarodowe.

Dowiedz się więcej o macierzy istotności tematów ESG [TUTAJ](#).

INDEKS TREŚCI GRI

OŚWIADCZENIE O ZASTOSOWANIU				
Raport Zrównoważonego Rozwoju GTC S.A. za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 został sporządzony zgodnie ze Standardami Raportowania GRI				
Zastosowana wersja GRI 1		GRI 1 Podstawy 2021		
Standard sektorowy		brak		
NR WSKAŹNIKA	STANDARD GRI	NAZWA WSKAŹNIKA	NR STRON W RAPORCIE	EPRA CODE ¹⁵
GRI 2 OGÓLNE UJAWNIENTA				
Organizacja i jej praktyki raportowania				
GRI 2-1	GRI 2 Ogólne ujawnienia	Szczegóły dotyczące organizacji	4,	
GRI 2-2		Podmioty objęte raportowaniem zrównoważonego rozwoju organizacji	4,107-113	
GRI 2-3		Cykl raportowania i dane kontaktowe	112-113,120	
GRI 2-4		Korekty informacji	112-113	
GRI 2-5		Weryfikacja zewnętrzna	112-113	
Działalność i pracownicy				
GRI 2-6	GRI 2 Ogólne ujawnienia	Rodzaje działalności, łańcuch wartości i inne relacje biznesowe	4, 8-9; 64	
GRI 2-7		Pracownicy	4, 99-102	
GRI 2-8		Inne osoby wykonujące pracę na rzecz organizacji	4, 99-100	
Zarządzanie				
GRI 2-9	GRI 2 Ogólne ujawnienia	Struktura zarządcza	39-53	Gov-Board
GRI 2-10		Nominacja i wybór najwyższego organu zarządzającego	39-53	Gov-Selec
GRI 2-11		Przewodniczący najwyższego organu zarządzającego	41,49	Gov-Board
GRI 2-12		Rola najwyższego organu zarządzającego w nadzorowaniu zarządzania wpływem	39-48,52	
GRI 2-13		Delegowanie odpowiedzialności za zarządzanie wpływem	39-48,52	
GRI 2-14		Rola najwyższego organu zarządzającego w raportowaniu zrównoważonego rozwoju	54-55	
GRI 2-15		Konflikt interesów	56;60	Gov-Col
GRI 2-16		Komunikacja kwestii krytycznych	56-58	

¹⁵ Ujawnienia według wytycznych EPRA (EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines).

GRI 2-17		Zbiorowa wiedza najwyższego organu zarządzającego dotycząca zrównoważonego rozwoju	39,40,54,55	
GRI 2-18		Ocena działań najwyższego organu zarządzającego	44-45	
GRI 2-19		Polityka wynagrodzeń	52	
GRI 2-20		Proces ustalania wynagrodzenia	52	
GRI 2-21		Wskaźnik całkowitego rocznego wynagrodzenia	Zaprezentowano w Raport o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej za rok 2025 wraz z raportem biegłego TUTAJ	
Strategia, polityki i działania				
GRI 2-22	GRI 2 Ogólne ujawnienia	Oświadczenie na temat strategii zrównoważonego rozwoju	3,5-7	
GRI 2-23		Zobowiązania dotyczące zrównoważonego rozwoju	56-60	
GRI 2-24		Realizacja zobowiązań ujętych w Politykach	56-60,58	
GRI 2-25		Procesy niwelowania negatywnego wpływu	26	
GRI 2-26		Mechanizmy zasięgania porady i zgłaszania wątpliwości	56-58	
GRI 2-27		Zgodność z prawem i regulacjami	56-60	
Relacje z interesariuszami				
GRI 2-28	GRI 2 Ogólne ujawnienia	Członkostwo w organizacjach	23	Cert-Tot
GRI 2-29		Podejście do zaangażowania interesariuszy	20-22	
GRI 2-30		Zbiorowe układy pracy	W GTC nie działają związki zawodowe. W GTC nie ma zbiorowych układów pracy.	
GRI 3 TEMATY ISTOTNE				
GRI 3-1	GRI 3. Tematy istotne 2021	Proces określania tematów istotnych	15	
GRI 3-2		Lista tematów istotnych	16-19	
UJAWNIECIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE ISTOTNYCH TEMATÓW				
WPŁYW ŚRODOWISKOWY				
TEMAT ISTOTNY: ZIELONA CERTYFIKACJA BUDYNKÓW				
GRI 3-3	Tematy istotne 2021	Zarządzanie istotnym tematem	16-19;24;28	
Own indicator	Nie dotyczy	Liczba aktywów z zieloną certyfikacją i ich procentowy udział w portfelu nieruchomości	25,70,71	Cert-Tot

TEMATY ISTOTNE: ZMIANY KLIMATU I REDUKCJA ŚLADU WĘGLOWEGO; INWESTYCJE W ODNAWIALNE ŹRÓDŁA ENERGII				
GRI 3-3	Tematy istotne 2021	Zarządzanie istotnym tematem	16-19,27	
GRI 302-1	GRI 302. Energia 2016	Zużycie energii w organizacji	25; 72-80	Elec-Abs Elec-Lfl DH&C-Abs DH&CLfl Fuels-Abs Fuels-Lfl
GRI 302-3	GRI 302. Energia 2016	Intensywność zużycia energii	72-75	Energy-Int
GRI 305-1	GRI 305. Emisje 2016	Łączne bezpośrednie emisje gazów cieplarnianych (Zakres 1 = Scope 1)	27 ,81-87	GHG-Dir-Abs
GRI 305-2	GRI 305. Emisje 2016	Łączne pośrednie emisje gazów cieplarnianych według wagi (Zakres 2 = Scope 2)	27 ,81-87	GHG-Indir-Abs
GRI 305-3	GRI 305. Emisje 2016	Inne pośrednie (Zakres 3 = Scope 3) emisje gazów cieplarnianych (GHG)	27 ,81-87	
GRI 305-4	GRI 305. Emisje 2016	Intensywność emisji gazów cieplarnianych (GHG)	27 ,83	GHG-Int
TEMAT ISTOTNY: ZARZĄDZANIE ODPADAMI				
GRI 3-3	Tematy istotne 2021	Zarządzanie istotnym tematem	16-19	
GRI 306-3	GRI 306. Odpady 2020	Odpady wytworzone	25; 93-98	Waste-Abs Waste-Int
GRI 306-4	GRI 306. Odpady 2020	Odpady przeznaczone do usunięcia	93-98	
TEMAT ISTOTNY: BIORÓŻNORODNOŚĆ				
GRI 3-3	Tematy istotne 2021	Zarządzanie istotnym tematem	16-19	
Own indicator	Nie dotyczy	Opis działań mających na celu ochronę bioróżnorodności	30	
GRI 303-5	GRI 303. Woda i ścieki 2018	Zużycie wody	25; 88-92	Water-Abs Water-Lfl Water-Int
WPŁYW SPOŁECZNY				
TEMAT ISTOTNY: SATYSFAKCJA KLIENTÓW/NAJEMCÓW				
GRI 3-3	Tematy istotne 2021	Zarządzanie istotnym tematem	16-19,31	
Own indicator	Nie dotyczy	Opis podejścia do mierzenia satysfakcji klientów/najemców	38	
GRI 413-1	GRI 413. Społeczności lokalne 2016	Jednostki biznesowe organizacji, uwzględniające zaangażowanie społeczne, ocenę wpływu i programy rozwojowe	31-35	Comty-Eng

TEMAT ISTOTNY: ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI KOMERCYJNYMI				
GRI 3-3	Tematy istotne 2021	Zarządzanie istotnym tematem	16-19,33	
GRI 416-1	GRI 416. Zdrowie i bezpieczeństwo klientów	Ocena wpływu istotnych kategorii produktów i usług na zdrowie i bezpieczeństwo	36, 66	H&S-Asset
GRI 416-2	GRI 416. Zdrowie i bezpieczeństwo klientów	Przypadki niezgodności z regulacjami i dobrowolnymi kodeksami dotyczącymi wpływu produktów i usług na zdrowie i bezpieczeństwo	W 2025 roku nie odnotowaliśmy żadnych przypadków niezgodności naszych aktywów z przepisami dotyczącymi ich wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo	H&S-Comp
TEMATY ISTOTNE: WPŁYW EKONOMICZNY				
GRI 3-3	Tematy istotne 2021	Zarządzanie istotnym tematem	16-19,33	
GRI 203-2	GRI 203. Pośredni wpływ ekonomiczny 2016	Znaczące pośrednie skutki gospodarcze	33,104-105	
GRI 201-1	GRI 201. Wyniki ekonomiczne 2016	Bezpośrednia wartość ekonomiczna wytworzona i podzielona (z uwzględnieniem przychodów, kosztów operacyjnych, wynagrodzenia pracowników, dotacji i innych inwestycji na rzecz społeczności, niepodzielonych zysków oraz wypłat dla właścicieli kapitału i instytucji państwowych)	104-105	
TEMATY ISTOTNE: ZDROWIE I BEZPIECZEŃSTWO				
GRI 3-3	Tematy istotne 2021	Zarządzanie istotnym tematem	16-19,36-37	
GRI 401-1	GRI 401. Zatrudnienie 2016	Pracownicy nowo zatrudnieni oraz odejścia	66,101	Emp-Turnover
GRI 401-2	GRI 401. Zatrudnienie 2016	Świadczenia dodatkowe zapewniane pracownikom pełnoetatowym, które nie są dostępne dla pracowników czasowych lub pracujących w niepełnym wymiarze godzin	Wszyscy pracownicy w danym kraju mają jednakowe świadczenia dodatkowe. (str. 37)	
GRI 403-1	GRI 403. Bezpieczeństwo i higiena pracy 2018	System zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy	Spółki Grupy GTC mają wdrożony system zarządzania BHP zgodny z wymogami prawa na rynkach, na których działają.	H&S-Emp
GRI 403-2	GRI 403. Bezpieczeństwo i higiena pracy 2018	Identyfikacja zagrożeń, ocena ryzyka i badanie incydentów	Pracownicy są zachęceni do zgłaszania swoim przełożonym oraz służbom dedykowanym zarządzaniu BHP w firmie wszelkich sytuacji mogących stanowić zagrożenie z zakresu BHP.	H&S-Emp

GRI 403-3	GRI 403. Bezpieczeństwo i higiena pracy 2018	Usługi medycyny pracy	Grupa GTC restrykcyjnie przestrzega zasad ochrony danych osobowych pracowników, w szczególności danych dotyczących ich stanu zdrowia. Zgodnie z przepisami prawa i regulacjami wewnętrznymi firmy nie dopuszczamy sytuacji złamania zasady poufności w tym zakresie.	
GRI 403-4	GRI 403. Bezpieczeństwo i higiena pracy 2018	Udział pracowników, konsultacje i komunikacja w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy	Grupa GTC restrykcyjnie przestrzega zasad bezpieczeństwa i higieny pracy. Zgodnie z przepisami prawa i regulacjami wewnętrznymi firmy, pracownik jest każdorazowo informowany o zmianach w zakresie BHP miejsca pracy przez osobę odpowiedzialną w danym kraju za HR. Zmiany w zakresie BHP wdrażane są po konsultacjach co najmniej z kadrę zarządzającą danego kraju. Każdy pracownik może zgłosić swoje uwagi w zakresie BHP zarówno do Zarządu, jak i działu HR.	
GRI 403-5	GRI 403. Bezpieczeństwo i higiena pracy 2018	Szkolenia pracowników w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy	Spółki Grupy GTC prowadzą, zgodnie z przepisami prawa, obowiązkowe szkolenia BHP oraz dodatkowe szkolenia z tego zakresu.	
GRI 403-6	GRI 403. Bezpieczeństwo i higiena pracy 2018	Promocja zdrowia	36-37,66	
GRI 403-7	GRI 403. Bezpieczeństwo i higiena pracy 2018	Zapobieganie i łagodzenie wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo w miejscu pracy bezpośrednio powiązane z relacjami biznesowymi	66	
GRI 403-9	GRI 403. Bezpieczeństwo i higiena pracy 2018	Rodzaj i wskaźnik urazów związanych z pracą	101	
GRI 404-1	GRI 404. Szkolenia i edukacja 2016	Średnia liczba godzin szkoleniowych w roku przypadających na pracownika	37-38,102	Emp-Training
GRI 404-3	GRI 404. Szkolenia i edukacja 2016	Odsetek pracowników otrzymujących regularne oceny wyników i oceny rozwoju kariery	37-38,102	Emp-Dev
GRI 405-1	GRI 405. Różnorodność i równość szans 2016	Różnorodność organów zarządzających i pracowników	99	Diversity-Emp
Wskaźnik własny	Nie dotyczy	Średni staż pracy w Grupie GTC	101	

ŁĄD KORPORACYJNY				
TEMAT ISTOTNY: RZETELNE ZARZĄDZANIE GRUPĄ				
GRI 3-3	Tematy istotne 2021	Zarządzanie istotnym tematem	16-19	
GRI 205-1	GRI 205. Antykorupcja 2016	Działania biznesowe organizacji/jednostki oceniane pod kątem zagrożeń związanych z korupcją	59	
GRI 205-2	GRI 205. Antykorupcja 2016	Komunikacja i szkolenia w zakresie polityki i procedur antykorupcyjnych organizacji	59	
GRI 206-1	GRI 206. Naruszenie zasad wolnej konkurencji 2016	Kroki prawne podjęte wobec organizacji, dotyczące przypadków naruszeń zasad wolnej konkurencji oraz praktyk monopolistycznych	56-60	
TEMAT ISTOTNY: ZARZĄDZANIE RYZYKAMI				
GRI 3-3	Tematy istotne 2021	Zarządzanie istotnym tematem	16-19,62	
Own indicator	Nie dotyczy	Opis podejścia do zarządzania ryzykami	61-63	
TEMATY ISTOTNE: WPŁYW ŚRODOWISKOWY I SPOŁECZNY DOSTAWCÓW; PRAWA CZŁOWIEKA W ŁĄNCUCHU WARTOŚCI				
GRI 3-3	Tematy istotne 2021	Zarządzanie istotnym tematem	16-19	
GRI 308-1	GRI 308. Ocena środowiskowa dostawców 2016	Odsetek nowych dostawców, którzy zostali poddani ocenie wg kryteriów środowiskowych	65	
TEMAT ISTOTNY: PRYWATNOŚĆ I BEZPIECZEŃSTWO DANYCH				
GRI 3-3	Tematy istotne 2021	Zarządzanie istotnym tematem	16-19,67	
GRI 419-1	GRI 419. Zgodność z regulacjami społeczno-ekonomicznymi	Niezgodność z przepisami prawa i regulacjami społeczno-ekonomicznymi	GTC nie stwierdziła żadnych niezgodności z prawem i/lub regulacjami, w tym żadnej utraty lub nieprawidłowego zarządzania bezpieczeństwem danych.	

WYTYCZNE TCFD

Ujawnienia dotyczące wytycznych TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) w zakresie raportowania informacji związanych z klimatem

Ujawnienia	Nr stron w raporcie
Ład korporacyjny – zarządzanie organizacją wokół ryzyka i szans związanych z klimatem	54-55;
Strategia – Wpływ na kwestie klimatyczne, ryzyka i szanse na model biznesowy, strategię i plany finansowe firmy	5-19
Zarządzanie ryzykiem – opis procesów identyfikacji i oceny ryzyka i szans związanych z klimatem, z których korzysta organizacja	61-63
Wskaźniki i cele – wskaźniki i cele stosowane do oceny odpowiednich zagrożeń i szans związanych z klimatem oraz zarządzania nimi	12-15,25-27,68

KONTAKT

[GRI 2-3]

W razie pytań dotyczących treści raportu zapraszamy Państwa do kontaktu:

Magdalena Kozdrój

Head of Communication & ESG

Email: magdalena.kozdroj@gtcgroup.com

www.gtcgroup.com

Globe Trade Centre SA
KOR 45A, 02-146 Warszawa

