

STABILNE PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z PORTFELA KLUCZOWYCH NIERUCHOMOŚCI W EUROPIE ŚRODKOWO-WSCHODNIEJ WSPIERAJĄ REALIZACJĘ STRATEGII REFINANSOWANIA, POMIMO STRATY Z WYCENY OBNIŻAJĄCEJ WYNIKI

PRZYCHODY Z WYNAJMU I USŁUG	FFO I	LTV NETTO	WSKAŹNIK WYNAJĘCIA	EPRA NTA na akcję
152 mln euro	28 mln euro	53%	85%	2,19 euro (9,36 zł)

KLUCZOWE DANE FINANSOWE ZA 9 MIESIĘCY

- Przychody z wynajmu i usług wzrosły o 9% do 152 mln euro (139 mln euro w analogicznym okresie w 2024 r.).
- Marża brutto z wynajmu wzrosła o 2% do 99 mln euro (97 mln euro w okresie 9 m-cy 2024 r.).
- Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wyniosły 77 mln euro w okresie 9 m-c 2025 r. (wzrost o 1% rok do roku), co pokazuje stabilne generowanie gotówki i rygorystyczne zarządzanie kapitałem obrotowym
- FFO I wyniosło 28 mln euro (55 mln euro w okresie 9 m-cy 2024 r.), przy FFO na akcję w wysokości 0,05 euro
- EPRA NTA wyniosła 1 259 mln euro na dzień 30 września 2025 r. (1 284 mln euro na dzień 31 grudnia 2024 r.). EPRA NTA na akcję wyniosła 2,19 euro (9,36 zł)
- Wskaźnik LTV netto wyniósł 53,1%¹ (48,8%¹ na dzień 30 września 2024 r.)
- Środki pieniężne w wysokości 87 mln euro, środki pieniężne na rachunkach powierniczych w wysokości 17 mln euro i depozyty w wysokości 90 mln euro
- Emisja nowych obligacji o wartości 455 mln euro w celu refinansowania papierów o wartości 494 mln euro wyemitowanych przez GTC Aurora i zapadających w 2026 r.

KLUCZOWE DANE O PORTFOLIO ZA 9 MIESIĘCY

- Prawie 98 000 mkw. wynajętej powierzchni komercyjnej, w tym w III kw. ok. 27 tys. mkw. biur i 15 tys. przestrzeni handlowej
- Wskaźnik wynajęcia portfela nieruchomości komercyjnych generujących przychody² na poziomie 85% (86% na koniec 2024 r.)
- Średni ważony okres najmu wynosi 3,7 roku dla powierzchni handlowych oraz 3,6 roku dla biur
- Sprzedaż działek w Warszawie, Katowicach i Bukareszcie – łączna wartość transakcji 18 mln euro – wspierająca płynność finansową
- Zrealizowanie opcji wykupu udziałów mniejszościowych w niemieckim portfelu mieszkaniowym (wszystkich udziałów należących do LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L.)
- Już 98% budynków komercyjnych w portfelu GTC (100% w Polsce, Serbii, Rumunii, Bułgarii i Chorwacji) posiada certyfikaty LEED, BREEAM lub DGNB, bądź znajduje się w procesie recertyfikacji

„Wyniki za trzy kwartały 2025 roku potwierdzają odporność naszej podstawowej działalności, ale też wskazują obszary, w których musimy przyspieszyć działania na rzecz dalszej redukcji zadłużenia i ograniczania kosztów. Zarząd jest w pełni zgodny co do kluczowych priorytetów: kontynuacji programu sprzedaży aktywów, delewarowania, finalizacji refinansowań oraz poprawy efektywności operacyjnej. Do alokacji kapitału podchodzimy w sposób zdyscyplinowany i z poczuciem odpowiedzialności” – mówi **Botond Rencz, CEO GTC**.

„W okresie dziewięciu miesięcy tego roku przychody z najmu wzrosły do 152 mln euro, a przepływy pieniężne z działalności operacyjnej pozostały na stabilnym poziomie 77 mln euro. Z powodzeniem uplasowaliśmy obligacje o

wartości 455 mln euro, aby obsłużyć zapadające w czerwcu 2026 r. papiery o wartości 494 mln euro – to kluczowy etap naszego planu refinansowania – utrzymując stabilną płynność. Jednocześnie wyższe koszty finansowania po konsolidacji portfela niemieckiego obciążyły FFO I, które spadło do 28 mln euro. Rozpoznaliśmy również niegotówkową stratę z aktualizacji wartości nieruchomości w wysokości 45 mln euro, która obciążyła raportowane wyniki, lecz nie miała wpływu na utrzymanie stabilnej płynności” – skomentował **Jacek Bagiński, CFO GTC**.

DZIAŁANIA STRATEGICZNE W OKRESIE 9 MIESIĘCY 2025

Istotne wydłużenie profilu zapadalności oraz dalsza redukcja zadłużenia	W październiku 2025 r., GTC Finance DAC z powodzeniem przeprowadził wycenę oferty obligacji zabezpieczonych senioralnych o wartości 455 mln euro), z kuponem 6,50% i terminem wykupu w październiku 2030. Środki z tej emisji, pomniejszone o określone opłaty i koszty, w wysokości 429 mln euro zostały zdeponowane na rachunku escrow i zastawione na rzecz nowych obligatariuszy. Środki te mają zostać przeznaczone na refinansowanie istniejących obligacji SUN. W ramach procesu refinansowania, GTC Magyarország Zrt. („GTC Hungary”) ogłosiła ofertę skupu obligacji SUNs, w ramach której skupiono obligacje o łącznej wartości nominalnej 195 mln euro. Łączna kwota płatności za wszystkie obligacje przyjęte do skupu wynosi 192 mln euro. Po zakończeniu oferty w obrocie pozostaje 299 mln euro SUNs, podczas gdy na rachunku powierniczym GTC Finance DAC pozostaje 237 mln euro gotówki. Pozostała kwota 62 mln euro jest zabezpieczona przez depozyt w wysokości 44 mln euro przeznaczony na spłatę SUN oraz 87 mln euro środków pieniężnych dostępnych w Grupie. W następstwie udanego refinansowania obligacji, które znacząco poprawiło sytuację płynnościową GTC, agencja ratingowa Scope – jedna z kluczowych w Europie – podniosła rating emitenta Spółki z B- do B i nadała mu perspektywę pozytywną. W I poł. br. GTC uzgodniło aneksowanie refinansowania Galerii Jurajskiej w Częstochowie udzielonego przez Erste Group Bank AG oraz Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG, dzięki czemu termin zapadalności kredytu o wartości 100 mln euro został przedłużony do 2030 r. Z kolei J&T Banka udzielił GTC 84 mln euro na refinansowanie Galerii Północnej w Warszawie.
Sprzedaż wybranych aktywów wspiera płynność Spółki	W III kw. br. Grupa sfinalizowała sprzedaż terenów inwestycyjnych w Bukareszcie (7 mln euro), w biznesowej części stołecznego Mokotowa (7 mln euro) oraz w Katowicach (4 mln euro). Ponadto w I poł. 2025 r. Spółka zakończyła sprzedaż budynku GTC X w Belgradzie za 23 mln euro oraz działki w warszawskim Wilanowie za 55 mln euro. W dniu 31 października 2025 r. podpisano umowę sprzedaży gruntu i budynku biurowego w Budapeszcie (GTC Future) na kwotę 19 mln euro.

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA W OKRESIE 9 MIESIĘCY 2025

W III kw. 2025 r. GTC podpisało umowy najmu na blisko **42 tys. mkw. powierzchni biurowej i handlowej**. Wraz z wynikami osiągniętymi w pierwszym półroczu daje to prawie **98 tys. mkw. wynajętej przestrzeni komercyjnej**, przy **poziomie wynajęcia wynoszącym 85%** (86% bez uwzględnia aktywów przeznaczonych do sprzedaży).

Stabilny popyt na powierzchnie biurowe GTC w regionie	Wśród największych transakcji GTC w segmencie biurowym w okresie 9 miesięcy br. było przedłużenie umów z renomowanymi firmami zajmującymi: 12 tys. mkw. w City Gate w Bukareszcie, ponad 10 tys. tys. mkw. w Advance Business Center w Sofii, 6 tys. mkw. w Centrum Biurowym Francuska w Katowicach, ok. 5 tys. mkw. w V188 w Budapeszcie, 3,8 tys. w Centrum, Biurowym Korona w Krakowie, 3,6 tys. mkw. w Aeropark Business Centre w Warszawie oraz po 3 tys. mkw. w Sofia Tower oraz Globis Poznań. Nowi najemcy pojawili się m.in. w Duna Tower w Budapeszcie (3 tys. mkw.), Centrum Biurowym Francuska (2,6 tys. mkw.), Premium Point w Bukareszcie (2,5 tys. mkw.), Centrum Biurowym Korona (2,4 tys. mkw.), City Gate (2 tys. mkw.), Globis Wrocław (1,8 tys. mkw.), Matrix D w Zagrzebiu (1,7 tys. mkw.), budynku Pixel w Poznaniu (1,6 tys. mkw.) oraz Vaci Greens D w Budapeszcie (1,5 tys. mkw.).
--	---

	Łącznie, w okresie 9 miesięcy br. GTC wynajęło ponad 66 tys. mkw. biur. Budynki GTC zlokalizowane w największych ośrodkach biznesowych regionu, pozostają atrakcyjnym miejscem pracy dla podmiotów z sektorów takich jak: finanse, energetyka, inżynieria, księgowość, przemysł, lotnictwo, reklama czy branża spożywcza, a także dla instytucji publicznych.
Centra handlowe GTC przyciągają kolejnych najemców	Wyniki wynajmu nieruchomości handlowych również utrzymały się na dobrym poziomie – w okresie 9 m-cy 2025 r. wynajęto łącznie 31,5 tys. mkw. Średnia ważona długość okresu najmu w portfelu handlowym GTC utrzymuje się na poziomie 3,7 roku (takim samym jak na koniec 2024 r.). W Galerii Północnej w Warszawie od początku tego roku podpisano umowy obejmujące łącznie prawie 11,8 tys. mkw. Centrum przyciągnęło nowych najemców, takich jak Action czy MR.DIY (oba sklepy ponad 1 tys. mkw.), a także przedłużyło współpracę z takimi markami jak Sinsay (prawie 2,7 tys. mkw.), Martes Sport (ok. 1,2 tys. mkw.), Media Expert (1 tys. mkw.), Home & You, drogerią Rossmann czy salą zabaw Fikołki. W Galerii Jurajskiej w Częstochowie od początku br. podpisane zostały umowy na 9,8 tys. mkw. powierzchni. Zawarto tu przedłużenia umów m.in. z Reserved (2,8 tys. mkw.), Ochnik, Diverse czy Vistula. Galeria Jurajska jest praktycznie w pełni wynajęta i pozostaje największym centrum handlowym w północnej części województwa śląskiego. W Ada Mall w Belgradzie w okresie 9 miesięcy br. wynajęto łącznie 6,5 tys. mkw. – umowy przedłużyły m.in. H&M (ponad 2,3 tys. mkw.), supermarket Maxi (ponad 1 tys. mkw.), sklep z zabawkami Pertini, multibrandowy Beosport oraz Fashion&Friends. Avenue Mall w Zagrzebiu w analizowanym okresie może pochwalić się ok. 2,3 tys. mkw. wynajętej powierzchni – centrum uzgodniło relokację ze Sport Vision, przedłużenie umów m.in. z HomeDeco i Home&Cook, a także zyskało nowe restauracje i strefę zabaw. Z kolei w Mall of Sofia podpisano nowe i przedłużone umowy obejmujące łącznie ponad 1 tys. mkw. powierzchni handlowej.
Wzrost poziomu wynajęcia oraz przychodów z czynszu w portfelu mieszkaniowym w Niemczech	W III kw. 2025 r. GTC zrealizowało opcję wykupu mniejszościowych udziałów w portfelu 5,2 tys. mieszkań na wynajem w Niemczech. Nieruchomości te są obecnie wynajęte na poziomie 86%, co oznacza wzrost o 3 p.p w porównaniu z końcem 2024 r., przy wzroście przychodów z czynszów w tym okresie z 22,6 mln do 23,9 mln euro. Przyszłość portfela mieszkaniowego, w tym ewentualna sprzedaż jego części lub całości, jest jednym z przedmiotów strategicznego przeglądu aktywów prowadzonego obecnie przez Zarząd Grupy.
Postępy w realizacji strategii ESG	GTC konsekwentnie dąży do ograniczania wpływu zarządzanych przez siebie budynków na środowisko i utrzymania najwyższych standardów ich eksploatacji. Trwają działania na rzecz podniesienia klasy efektywności energetycznej wspomnianego portfela mieszkaniowego w Niemczech z wykorzystaniem platformy technologicznej, która łączy optymalizację zużycia energii opartą na sztucznej inteligencji, wydajne systemy pomp ciepła oraz – tam, gdzie to możliwe – instalacje fotowoltaiczne. GTC rozpoczęło też wdrożenie inteligentnego systemu WasteTracker w 12 biurowcach w Polsce o łącznej powierzchni najmu prawie 135 tys. mkw. Rozwiązanie to umożliwia precyzyjny pomiar i analizę strumieni odpadów generowanych przez najemców oraz wizualizację śladu węglowego według frakcji. Znaczącym osiągnięciem było również uzyskanie przez południową wieżę kompleksu City Gate w Bukareszcie certyfikatu LEED Gold v5 – najnowszej i najbardziej wymagającej wersji globalnego systemu oceny budynków. To pierwsza istniejąca nieruchomość w Rumunii i dopiero czwarta w Europie z takim wyróżnieniem. Zgodnie z opublikowanym raportem ESG, w 2024 r. GTC ograniczyło rok do roku emisję CO2 o około jedną piątą, a już 98% budynków komercyjnych w portfelu Spółki (100% w

Polsce, Serbii, Rumunii, Bułgarii i Chorwacji) może pochwalić się certyfikatem LEED, BREEAM lub DGNB, bądź znajduje się w procesie recertyfikacji.

WYNIKI FINANSOWE

Przychody z wynajmu i usług

- Wzrost o 9% do 152 mln euro (w porównaniu do 139 mln euro w okresie 9 m-cy 2024 r.) osiągnięty m.in. na skutek zakupu portfela mieszkaniowego w Niemczech (18 mln euro) oraz pomimo spadku przychodów z wynajmu w wyniku sprzedaży biurwców GTC X i Matrix C (4 mln euro). W ujęciu LfL rozpoznano 2% spadek r/r głównie z powodu zakończenia najmu Allegro w budynku Pixel, IBM w Duna Tower i tymczasowego okresu beczynszowego w jednym z budynków Univerzum po odnowieniu kontraktu.

Marża brutto z działalności operacyjnej

- Wzrost o 2% do 99 mln euro – w porównaniu do 97 mln euro w analogicznym okresie rok wcześniej. Z wyłączeniem portfela mieszkaniowego w Niemczech marża brutto z działalności operacyjnej spadła o 9% do 88 mln euro.

Koszty administracyjne

- Wzrost do 20 mln euro w porównaniu do 12 mln euro w okresie 9 m-cy 2024 r. – przede wszystkim w związku z rozpoznaniem kosztów administracyjnych związanych z zakupem portfela mieszkaniowego w Niemczech.

Strata z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych

- Strata w wysokości 45 mln euro w porównaniu do straty w wysokości 6 mln euro w okresie 9 m-cy 2024 r. – głównie ze względu na ostateczne rozliczenie opcji nabycia udziałów w portfelu mieszkaniowym w Niemczech, odpis aktualizujący wartość aktywów na Węgrzech oraz skapitalizowane nakłady na ukończone nieruchomości, które nie przełożyły się na wzrost ich wartości rynkowej.

Koszty finansowe netto

- Wzrost kosztów finansowych netto do 54 mln euro (27 mln euro w okresie 9 m-cy 2024 r.) wynikał głównie ze wzrostu całkowitego kosztu zadłużenia na skutek nowych kredytów podpisanych i zaciągniętych głównie w związku z zakupem portfela mieszkaniowego w Niemczech, co spowodowało wzrost średniej ważonej stopy procentowej (uwzględniając instrumenty zabezpieczające) do 3,76% na dzień 30 września 2025 r. (w porównaniu do 2,89% na koniec III kw. 2024 r.).

Opodatkowanie

- Podatek dochodowy od osób prawnych wyniósł 5 mln euro w porównaniu do 7 mln euro w okresie 9 m-cy 2024 r.

Skorygowany zysk EBITDA i zysk netto

- Skorygowany zysk EBITDA wyniósł 77 mln euro (w porównaniu do zysku w wysokości 84 mln euro w okresie 9 m-cy 2024 r.). Strata netto wyniosła 28 mln euro (w porównaniu do 41 mln euro zysku w okresie 9 m-cy 2024 r.). Zmiana wynika głównie ze wzrostu kosztów finansowych i straty z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

- Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wyniosły 77 mln euro w okresie 9 m-c 2025 r. (76 mln euro w okresie 9 m-cy 2024 r.), co pokazuje stabilny poziom tych przepływów w ujęciu rok do roku.

Fundusze z działalności operacyjnej (FFO I)

- 28 mln euro na koniec września 2025 r. (w porównaniu do 55 mln euro w okresie 9 m-cy 2024 r.), przy FFO I na akcję w wysokości 0,05 euro.

Inwestycje łącznie i Całkowity Portfel Inwestycyjny lub Całkowity GAV

- Na dzień 30 września 2025 r. Całkowity Portfel Inwestycyjny wynosił 2 864 mln euro (2 951 mln euro na koniec 2024 r.), a Całkowity Portfel Inwestycyjny z wyłączeniem aktywów trwałych 2 713 mln euro (2 797 mln euro na koniec 2024 r.). Zmiany były związane głównie ze sprzedażą wybranych aktywów i zostały częściowo skompensowane nakładami inwestycyjnymi, szczególnie na nieruchomości w budowie oraz prace budowlane i wykończeniowe w budynkach ukończonych.

EPRA NTA w przeliczeniu na akcję

- 2,19 euro w porównaniu do 2,24 euro na dzień 31 grudnia 2024 r. EPRA NTA wyniosła 1 259 mln euro w porównaniu do 1 284 mln euro na dzień 31 grudnia 2024 r.

Zadłużenie i wskaźniki związane z zadłużeniem

- Zadłużenie na dzień 30 września 2025 r. wyniosło 1 681 mln euro w porównaniu do 1 635 mln euro na dzień 31 grudnia 2024 r. (w tym 25 mln euro związanych z aktywami przeznaczonymi na sprzedaż). Średnia ważona zapadalność długu wyniosła 2,7, a średnie oprocentowanie wyniosło 3,76% w skali roku.
- Wskaźnik LTV netto wyniósł 53,1% (52,7% na dzień 31 grudnia 2024 r.), a skorygowany o środki przeniesione na rachunki powiernicze 52,6%.
- Wskaźnik pokrycia odsetek wyliczony w oparciu o EBITDA wyniósł 1,9x (3,0x na dzień 31 grudnia 2024 r.).
- Udział długu niezabezpieczonego to 38% (39% na koniec 2024 r.), a udział nieruchomości nieobciążonych¹ to 30% (39% na koniec 2024 r.).

Środki pieniężne

- Na dzień 30 września 2025 r. saldo środków pieniężnych i depozytów wyniosło 177 mln euro, w porównaniu do 99,0 mln euro na 31 grudnia 2024 r., a saldo środków pieniężnych na rachunkach powierniczych wyniosło 17 mln euro.

W okresie sprawozdawczym Grupa GTC wygenerowała 77 mln euro netto z działalności operacyjnej i przeznaczyła 51 mln euro na działalność inwestycyjną. Działalność finansowa przyniosła firmie 6 mln euro.

- - -

O GTC

Grupa GTC jest wiodącym inwestorem i deweloperem, który od 30 lat działa na największych rynkach Europy Środkowo-Wschodniej. Firma wybudowała do tej pory 82 biurowce i centra handlowe o łącznej powierzchni 1,4 mln mkw. Aktualnie, GTC zarządza portfelem 44 budynków oferujących 727 tys. mkw. przestrzeni do wynajęcia w największych miastach w Polsce, a także w Budapeszcie, Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu i Sofii. Od 2024 r. jest też właścicielem blisko 5,2 tys. lokali mieszkaniowych w Niemczech. Dodatkowo, GTC realizuje obecnie ponad 65 tys. mkw. powierzchni komercyjnej w pięciu projektach i posiada zapas gruntów, na których mogą powstać kolejne.

Akcje GTC notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie oraz na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu.

¹ W tym finansowe aktywa trwałe.

Kontakt dla mediów:

Michał Kuzawiński
Dyrektor Relacji Inwestorskich i Nadzoru Właścicielskiego
michal.kuzawinski@gtcgroup.com
+48 660 611 118

Przemysław Polak
Biuro PR
polak@biuropr.pl
+48 505 126 184