

GTC KOŃCZY PROCES REFINANSOWANIA ORAZ WZMACNIA FUNDAMENTY FINANSOWE NA ROK 2026

PRZYCHODY Z WYNAJMU I USŁUG	FFO I	LTV NETTO	WSKAŹNIK WYNAJĘCIA	EPRA NTA na akcję
202 mln euro	33 mln euro	57%	87%	1,96 euro (8,28 zł)

KLUCZOWE DANE FINANSOWE ZA 2025 ROK

- **Skorygowana EBITDA** za rok 2025 wyniosła 102 mln euro (w porównaniu do 108 mln euro w roku 2024). Skorygowana EBITDA została wprowadzona w celu wykluczenia pozycji sklasyfikowanych jako nadzwyczajne, nietypowe lub niezwiązane bezpośrednio z podstawową działalnością Grupy; jednorazowych zysków, strat lub obciążeń. W raportowanym okresie wystąpiły istotne pozycje jednorazowe, głównie spowodowane transakcją refinansowania, pracami doradczymi i szeregiem innych pozycji jednorazowych.
- **Przychody z wynajmu i usług** wzrosły o 8% do 202 mln euro (188 mln euro w 2024 r.). Z wyłączeniem rynku niemieckiego – spadek o 5% do 179 mln euro.
- **Marża brutto** zmalała o 1% do 129 mln euro (131 mln euro w 2024 r.).
- **FFO I** wyniosło 33 mln euro (68 mln euro w 2024 r.), przy FFO na akcję w wysokości 0,06 euro.
- **EPRA NTA** wyniosła 1 124 mln euro na koniec 2025 r. (1 284 mln euro na koniec 2024 r.). **EPRA NTA na akcję** wyniosła 1,96 euro (8,28 zł)
- **Wskaźnik LTV netto** wyniósł 57%¹ (52,7%¹ na koniec 2024 r.).
- **Środki pieniężne** w wysokości 107 mln euro i 290 mln euro depozytów.
- **Znaczący postęp w refinansowaniu:**
 - 494 mln euro starych obligacji wyemitowanych przez GTC Aurora zostało refinansowane uprzywilejowanymi zabezpieczonymi obligacjami o wartości 455 mln euro z terminem wykupu w październiku 2030 r., z ostatecznym wykupem 299 mln EUR w marcu 2026 r.,

KLUCZOWE DANE O PORTFOLIO ZA 2025 ROK

- Ponad **151 000 mkw. wynajętej powierzchni komercyjnej**, w tym 100 700 mkw. biur i 50 400 mkw. przestrzeni handlowej.
- **Wskaźnik wynajęcia portfela nieruchomości komercyjnych generujących przychody na poziomie 87%** (86% na koniec 2024 r.).
- **Średni ważony okres najmu: 3,6 roku** dla powierzchni handlowych oraz **3,5 roku** dla biur.
- **Sprzedaż budynków i działek** – 135 mln euro wpływów netto po spłacie zadłużenia.
- **Poprawa poziomu najmu niemieckiego portfela** do 86% z 83% rok temu, przy wzroście średniej stawki czynszu bazowego do 7,2 euro/mkw. z 7,0 euro/mkw. W zeszłym roku.
- **99%** budynków komercyjnych w portfelu (100% w Polsce, Serbii, Rumunii, Bułgarii i Chorwacji) posiada **certyfikaty LEED, BREEAM lub DGNB**, bądź jest w procesie recertyfikacji.

- o 330 mln euro kredytów bankowych zapadających w ciągu 12 miesięcy refinansowano po dacie bilansowej.

Uwagi: (1) W tym finansowe aktywa trwałe.

*“W roku 2025 nowy Zarząd o międzynarodowym doświadczeniu z powodzeniem zmierzył się z częścią najpilniejszych wyzwań, w tym zakończył przełomowe refinansowanie euroobligacji. Nasze cele są niezmiennie: stabilizacja, zmniejszenie zadłużenia i wzmocnienie fundamentów Grupy. Refinansowanie i zarządzanie zobowiązaniami pozostawały kluczowymi elementami strategii, koncentrującej się na wydłużaniu terminów zapadalności zadłużenia, ochronie płynności i odbudowie elastyczności finansowej. Na początku 2026 roku zrefinansowaliśmy już 330 mln euro kredytów bankowych, co dodatkowo wzmocniło naszą długoterminową pozycję finansową. Patrząc w przyszłość, nasze priorytety to: finalizacja zaplanowanego procesu zmniejszenia zadłużenia, wzmocnianie współpracy pomiędzy zespołami w poszczególnych krajach działalności Grupy oraz konsekwentna realizacja średnioterminowego planu finansowego, tak aby zapewnić długoterminową stabilność, efektywność i tworzenie wartości dla naszych interesariuszy,” – mówi **Botond Rencz, CEO GTC.***

DZIAŁANIA STRATEGICZNE W 2025

Znaczący postęp w refinansowaniu

W październiku 2025 r. spółka GTC Finance DAC wyemitowała zabezpieczone obligacje uprzywilejowane o wartości 455 mln euro, zapadające w 2030 roku, pozyskując 429 mln euro netto przeznaczonych na spłatę pozostających w obrocie niezabezpieczonych obligacji uprzywilejowanych. Transakcja ta znacząco wydłużyła profil zapadalności zadłużenia Grupy. Pierwsza transza niezabezpieczonych obligacji została spłacona w październiku poprzez odkup papierów o wartości nominalnej 195 mln euro. Choć na dzień bilansowy pozostałe 299 mln euro były nadal wykazywane jako pozostające w obrocie, kwota ta została spłacona po dniu bilansowym, 25 marca 2026 r. Tego dnia zobowiązania GTC Finance DAC zostały przejęte przez GTC Aurora.

Refinansowanie zostało dobrze ocenione przez rynek – agencja Scope Ratings podniosła rating emitenta GTC z poziomu B– do B, nadając perspektywę pozytywną, natomiast Fitch przyznał nowym obligacjom rating B+.

W 2025 r. GTC wydłużyło też terminy kluczowych finansowań bankowych, m.in. poprzez aneksowanie refinansowania Galerii Jurajskiej 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 roku. Z kolei J&T Banka udzielił GTC 84 mln euro na refinansowanie Galerii Północnej.

Po 31 grudnia 2025 r. GTC refinansowało 330 mln euro kredytów bankowych zapadających w ciągu 12 miesięcy, z czego 229 mln euro na okres co najmniej 5 lat.

Sprzedaż wybranych aktywów wspiera płynność Spółki

Oprócz działań refinansujących, cele GTC w zakresie utrzymania płynności i redukcji zadłużenia były wspierane przez selektywne zbycie aktywów, które w ciągu roku przyniosły łącznie 135 mln euro wpływów netto po spłacie zadłużenia.

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 III kw. br. sfinalizowana została sprzedaż terenów inwestycyjnych w Bukareszcie (7 mln euro), w biznesowej części stołecznej Mokotowa (7 mln euro) oraz w Katowicach (4 mln euro). Z kolei w IV kw. br. podpisano umowę sprzedaży gruntu i budynku biurowego w Budapeszcie (GTC Future) na kwotę 19 mln euro oraz budynku w trakcie budowy zlokalizowanego w Zagrzebiu (Matrix D) za 13 mln euro.

Ponadto Grupa sprzedała całość udziałów GTC Group w NAP Nyrt za 4,5 mln euro.

W związku z realizacją przez GTC ambitnego planu delewarowania, obejmującego selektywne zbycie aktywów w Niemczech, Grupa będzie dążyć do maksymalizacji wartości ze zbycia, pracując nad poprawą operacyjną obłożenia aktywów i osiągniętego NOI.

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA W 2025

GTC pozostaje właścicielem 37 budynków biurowych i 6 centrów handlowych zlokalizowanych w siedmiu miastach w Polsce, a także w Bukareszcie, Budapeszcie, Belgradzie, Sofii i Zagrzebiu. W 2025 roku w obiektach tych wynajęto łącznie ponad 100 tys. mkw. przestrzeni pracy oraz ponad 50 tys. mkw. powierzchni handlowo-usługowej. Oznacza to, że drugi rok z rzędu przekroczony został łączny poziom 151 tys. mkw. wynajętej powierzchni. Na większości rynków, na których działa GTC, w tym węgierskim, rumuńskim, bułgarskim i serbskim, metraż wynajętej powierzchni był większy niż rok wcześniej.

100 700 mkw. wynajętej powierzchni biurowej

Wśród największych transakcji GTC w segmencie biurowym było m.in. 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, 5 tys. mkw. w V188 w Budapeszcie czy 4 tys. mkw. w Centrum Biurowym Francuska w Katowicach. Największą nową umową było wynajęcie ponad 6 tys. mkw. przez firmę UNIQA, której oddział wprowadzi się do powstającego budynku Centerpoint 3 w biznesowym centrum stolicy Węgier.

Biurowce GTC 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. Średnia ważona długość okresu najmu w portfelu biurowym GTC wynosi 3,5 roku.

Stabilne wyniki centrów handlowych

W segmencie handlowym w Polsce GTC zawarło nowe lub przedłużone umowy najmu na łączną powierzchnię 31,8 tys. mkw. w Galerii Północnej w Warszawie i Galerii Jurajskiej w Częstochowie. W Ada Mall w Belgradzie wynajęto łącznie 9,1 tys. mkw., w Avenue Mall w Zagrzebiu ponad 7,6 tys. mkw., a w Mall of Sofia 1,4 tys. mkw.

Centra handlowe GTC wynajęte są na wysokim poziomie średnio 96%. Również ich najemcy notują dobre wyniki – obroty wzrosły rok do roku o 5%, a obiekty odwiedziło łącznie ponad 30 milionów klientów, co oznacza nieznaczny wzrost odwiedzalności o 1%.

Wzrost poziomu wynajęcia oraz przychodów z czynszu w portfelu mieszkaniowym

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 średniej stawki czynszu bazowego z 7,0 euro/mkw. do 7,2 euro/mkw.

Postępy w realizacji strategii ESG

GTC konsekwentnie dąży do ograniczania wpływu zarządzanych przez siebie budynków na środowisko i utrzymania najwyższych standardów ich eksploatacji.

Już 99% 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. W 2025 r. znaczącym osiągnięciem było m.in. 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.

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.

WYNIKI FINANSOWE

Przychody z wynajmu i usług

- Wzrost 8% do 202 mln euro (w porównaniu do 188 mln euro w 2024 r.) osiągnięty m.in. na skutek zakupu portfela mieszkaniowego w Niemczech (23 mln euro), skompensowany spadkiem przychodów z czynszów w następstwie sprzedaży GTC X w Belgradzie i Matrix C w Zagrzebiu (5 mln euro), spadkiem przychodów czynszowych w Polsce (2 mln euro głównie w biurowcu Pixel) i na Węgrzech (2 mln euro głównie w biurowcu evosoft HQ-Univerzum). Wskaźnik pustostanów powoli się zmniejsza po wyprowadzce kluczowych najemców z tych dwóch budynków.

Marża brutto z działalności operacyjnej

- Spadek o 1% do 129 mln euro – w porównaniu do 131 mln euro w 2024 r. Z wyłączeniem portfela mieszkaniowego w Niemczech marża brutto z działalności operacyjnej spadła do 118 mln euro.

Koszty administracyjne

- Wzrost do 37 mln euro w porównaniu do 18 mln euro w 2024 r. – przede wszystkim w związku z rozpoznanem kosztów administracyjnych związanych z zakupem portfela mieszkaniowego w Niemczech. Znaczące koszty jednorazowe ujęte w kosztach administracyjnych.

Strata z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych

- Strata w wysokości 146 mln euro w porównaniu do straty w wysokości 2 mln euro w 2024 r. – głównie w wyniku odpisów z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych na Węgrzech (78 mln euro) i w Polsce (53 mln euro). Zostało to częściowo skompensowane zyskami z aktualizacji wyceny obligacji Kildare i nieruchomości inwestycyjnych w Serbii (19 mln euro).

Koszty finansowe netto

- Wzrost kosztów finansowych netto do 87 mln euro (40 mln euro w 2024 r.) wynikał głównie ze wzrostu całkowitego kosztu zadłużenia na skutek nowych kredytów podpisanych i zaciągniętych w 2024 r. głównie w związku z zakupem portfela mieszkaniowego w Niemczech, a także nowym finansowaniem uruchomionym dla Galerii Północnej oraz refinansowaniem nowych pożyczek, w tym Galerii Jurajskiej, na nieco wyższych warunkach. Na wzrost wpłynął również koszt nowych zabezpieczonych euroobligacji funkcjonujących równolegle ze starymi niezabezpieczonymi euroobligacjami. Koszty w roku 2025 zawierały dodatkowo odpis w wysokości 7 milionów euro na obligacjach Grid Parity z finansowych aktywów trwałych. W rezultacie wzrost średniej ważonej stopy procentowej (uwzględniając instrumenty zabezpieczające) do 4,56% w skali roku na dzień 31 grudnia 2025 r. (w porównaniu do 3,45% na koniec 2024 r.).

Opodatkowanie

- Podatek dochodowy od osób prawnych wyniósł 5 mln euro w porównaniu z kosztem podatku dochodowego w wysokości 9 mln euro na koniec 2024 r.

Skorygowany zysk EBITDA i strata netto

- Skorygowany zysk EBITDA wyniósł 102 mln euro (w porównaniu do 108 mln euro w 2024 r.).
- Strata netto wyniosła 155 mln euro (w porównaniu do 53 mln euro zysku w 2024 r.). Zmiana wynika głównie ze straty z aktualnej wyceny aktywów, wyższych netto kosztów finansowych, a także wyższych kosztów administracyjnych i pozostałych kosztów netto, przy zbliżonej rok do roku marży brutto.

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

- Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wyniosły 76 mln euro w 2025 r. (98 mln euro w 2024 r.). Spadek wynika w głównej mierze z wyższych kosztów administracyjnych i pozostałych kosztów, które spowodowały obniżenie operacyjnych przepływów pieniężnych przed zmianami kapitału obrotowego o 19 mln euro, przy zasadniczo

niezmienionym zysku brutto z działalności operacyjnej.

Fundusze z działalności operacyjnej (FFO I)

- 33 mln euro na koniec 2025 r. (w porównaniu do 68 mln euro w 2024 r.), przy FFO I na akcję w wysokości 0,06 euro.

Inwestycje łącznie i Całkowity Portfel Inwestycyjny lub Całkowity GAV

- Na dzień 31 grudnia 2025 r. Całkowity Portfel Inwestycyjny wynosił 2 751 mln euro (2 952 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

- 1,96 euro w porównaniu do 2,24 euro na dzień 31 grudnia 2024 r. EPRA NTA wyniosła 1 124 mln euro w porównaniu do 1 284 mln euro na dzień 31 grudnia 2024 r.

Zadłużenie i wskaźniki związane z zadłużeniem

- Zadłużenie na dzień 31 grudnia 2025 r. wyniosło 1 914 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 2,9 lat, a średnie oprocentowanie wyniosło 4,56% w skali roku.
- Wskaźnik LTV netto wyniósł 57,0% (52,7% na dzień 31 grudnia 2024 r.), a skorygowany o środki przeniesione na rachunki powiernicze 56,3%.
- Udział długu niezabezpieczonego to 47% (39% na koniec 2024 r.).

Środki pieniężne

- Na dzień 31 grudnia 2025 r. saldo środków pieniężnych i depozytów wyniosło 397 mln euro, w porównaniu do 99 mln euro na 31 grudnia 2024 r., a saldo środków pieniężnych na rachunkach powierniczych wyniosło 17 mln euro. Na dzień 31 grudnia 2025 r., środki pieniężne i depozyty obejmują depozyt gotówkowy w wysokości 238 mln euro zabezpieczony na spłatę obligacji.
- W okresie sprawozdawczym Grupa GTC wygenerowała 76 mln euro netto z działalności operacyjnej, przeznaczyła 222 mln euro na działalność inwestycyjną i wygenerowała 199 mln euro z działalności finansowej.

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 43 budynków oferujących 721 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.

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

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